

# KORKORISKILTÄ SUOJAUTUMINEN

Case: Nordea Pankki Suomi Oyj

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden ala  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Taloushallinto  
Opinnäytetyö  
Kevät 2011  
Sari Heinänen

Lahden ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma

HEINÄNEN, SARI:

Korkoriskiltä suojautuminen  
Case: Nordea Pankki Suomi Oyj

Taloushallinnon opinnäytetyö, 63 sivua, 1 liitesivu

Kevät 2011

## TIIVISTELMÄ

---

Tämä opinnäytetyö käsittelee korkotason muutoksiin liittyviä korkoriskejä ja niiden vaikutusta asuntolainallisten taloudelliseen tilanteeseen. Opinnäytetyö on rajattu käsittelemään Nordea Pankki Suomi Oyj:n Lahden Aleksanterinkatu 5 konttorin henkilöasiakkaita, joilla on tai jotka ovat juuri ottamassa itselleen asuntolainaa.

Opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia sitä, tietävätkö asiakkaat korkoriskistä ja ovatko he suojautuneet siltä. Tutkimuksen tarkoituksena on myös tutkia, mitkä tekijät vaikuttavat siihen, valitseeko asiakas korkosuojaustuotteen vai ei ja mitkä ovat suojautumatta jättämisen syyt.

Työn alaongelmina tutkitaan lainan korkovaihtoehtoja sekä erilaisten muuttujien vaikutuksia korkosuojaustuotteen valitsemiseen ja syitä suojautumatta jättämiselle. Kaikkia tutkimusongelmia tutkitaan henkilöasiakkaan näkökulmasta.

Työn teoriaosuudessa käsitellään pankkia asuntolainan rahoittajana ja korkoa. Empiriaosuus perustuu case-yritys Nordea Pankki Suomi Oyj:lle tehtyyn kvantitatiiviseen tutkimukseen. Tutkimus suoritettiin vuoden 2010 loppupuolella ja tutkimusmenetelmänä käytettiin kyselytutkimusta. Empiriaosuudessa tarkastellaan case-yrityksen asuntolainan myyntiprosessia ja lainojen korkovaihtoehtoja.

Opinnäytetyön tuloksina todettiin Nordea Pankki Suomi Oyj:n asiakkaiden tietävän korkoriskistä ja sen vaikutuksista. Tietoa asiasta he saivat ensisijaisesti pankista. Nordean asiakkaat eivät ole juurikaan suojautuneet korkoriskiltä, mutta heidän mielestään parhaat suojautumiskeinot olivat Korkokatto ja puskurirahasto. Syitä suojautumatta jättämiselle olivat lyhyt laina-aika ja asiakkaiden oma aktiivinen markkinatilanteen seuraaminen.

Avainsanat: korko, korkoriski, asuntolaina, suojautuminen

Lahti University of Applied Sciences  
Degree Programme in Business Studies

HEINÄNEN, SARI:

Hedging from interest rate risk  
Case: Nordea Bank Finland Plc

Bachelor's Thesis in Financial Management, 63 pages, 1 appendix

Spring 2011

## ABSTRACT

---

This thesis deals with the interest rate risks and how they affect the financial situation of the people with house loan. Those risks are caused by interest level changes. This thesis was commissioned by the Nordea Bank Finland Plc, the Aleksanterinkatu 5 office, and it focuses on customers who already have or who are about to take a house loan.

The aim of the study was to investigate if the customers of Nordea are conscious of interest rate risks and if they have hedged themselves against them. The purpose of this research was also to inspect the reasons that lead to the customers' decision on whether to hedge themselves against interest rate risks or not.

Another research problem is to investigate how different variables affect customers who have or do not have products that hedge against interest rate risk. The different interest alternatives for house loans are also examined. All research problems are investigated from the customers' point of view.

The theoretical section deals with the role of banks as financiers of house loans and awareness of interest rates in general. The empirical part consists of a quantitative study conducted for Nordea Bank Finland Plc. The data was collected by a questionnaire at the end of 2010. The empirical part of the thesis examines the case company's house loan sales process and the alternatives for interest rates.

The result of this study was that the customers of Nordea Bank Finland Plc are very aware of interest rate risks and their effects on their financial situation. They got this information from their bank. It is not very common among Nordea's customers to have hedging against interest rate risks. However, they think that the best ways to do it are Nordeas Rate-cap product and personal savings. A short loan-time and the customer's own active interest in market situation were the reasons for not getting hedging against interest rate risks.

Key words: rate, interest rate risk, house loan, hedging

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Tutkimuksen tavoite, rajaukset ja tutkimusongelmat	4
1.2	Tutkimusmenetelmät	5
1.3	Aiemmat tutkimukset aiheesta	6
1.4	Opinnäytetyön rakenne	8
2	PANKKI ASUNTOLAINAN RAHOITTAJANA	9
2.1	Asuntolainan myöntämisprosessi henkilöasiakkaalle	11
2.2	Asuntolainan vakuudet, takaukset ja niiden arvostaminen	13
2.3	Asuntolainan laina-aika ja lainan lyhennystavat	15
2.4	Luoton irtisanominen ja ennenaikainen takaisinmaksu	17
3	KORON MÄÄRÄYTYMISPERUSTEET	19
3.1	Suomen korkosäätelyn historia	19
3.2	Korkopäivät	21
3.3	Todellinen vuosikorko ja korkomarginaali	22
3.4	Korkoperusteet	23
3.4.1	Kiinteä korko	23
3.4.2	Euriborkorko	25
3.4.3	Primekorko	26
3.4.4	Peruskorko	28
3.5	Asuntovelallisen korkoriski	28
4	CASE-YRITYS NORDEAN ESITTELY JA KYSELYN TULOKSET	31
4.1	Asuntolainan myyntiprosessi Nordeassa	32
4.2	Nordean korkotuotevalikoima asuntolaina-asiakkaalle	33
4.3	Eri korkovaihtoehtojen vertailu	39
4.4	Korkosuojaustuotteet	39
4.5	Tutkimus Nordea Pankki Suomi Oyj:n asiakkaille	43
4.6	Aineiston analyysi ja tulokset	44
4.7	Johtopäätökset	53
5	YHTEENVETO	57
	LÄHTEET	60
	LIITE 1	64

## KUVIOLUETTELO

KUVIO 1. Kotitalouksien asuntoluottokanta (Tilastokeskus 2010)	2
KUVIO 2. Opinnäytetyön rakennekaavio	8
KUVIO 3. Rahoitusmarkkinoiden toiminta (Finanssialan keskusliitto 2009)	9
KUVIO 4. Maksettavan koron määrän laskentakaava (Tuhkanen 2006, 9)	19
KUVIO 5. Korkopäivien laskentakaava	21
KUVIO 6. Euriborkorkojen kehitys (Suomen Pankki 2010)	25
KUVIO 7. Primekorkojen taso pankeittain (SVnet 2010)	27
KUVIO 8. Nordean omistususuudet prosentteina	31
KUVIO 9. Asuntolainan myyntiprosessi (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b)	32
KUVIO 10. Nordea Prime -korkojen kehitys (Kauppalehti 2010a)	38
KUVIO 11. Lainamäärä euroina	45
KUVIO 12. Lainakohde	46
KUVIO 13. Maksuajan pituus	47
KUVIO 14. Asiakkaiden tietoisuus korkoriskistä	48
KUVIO 15. Asuntolainan korkovaihtoehto	49
KUVIO 16. Asiakkaan käytössä oleva korkovalinta	50
KUVIO 17. Asiakkaan mielestä paras suojautumisvaihtoehto	51
KUVIO 18. Saiko asiakas pankista tarpeeksi tietoa korkoriskistä?	52
KUVIO 19. Iän vaikutus korkosuojaustuotteen valintaan	54
KUVIO 20. Sukupuolen vaikutus korkosuojaustuotteen valintaan	55

## TAULUKKOLUETTELO

TAULUKKO 1. Kiinteän koron ominaisuudet	24
TAULUKKO 2. Korkovaihtoehtojen ominaisuudet	39
TAULUKKO 3. Korkokattovalikoima 2010 (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b)	41

Markkinakorot puhuttavat yleisesti Suomessa. Korkojen on ennustettu nousevan hiljalleen, ja moni asuntolainaa harkitseva tai jo asuntolainan ottanut henkilö kokee korkojen mahdollisen nousun uhkaavana. Korkojen nousu vaikuttaisi asuntolainallisen käytettävissä oleviin tuloihin ja heikentäisi heidän maksuvalmiuttaan.

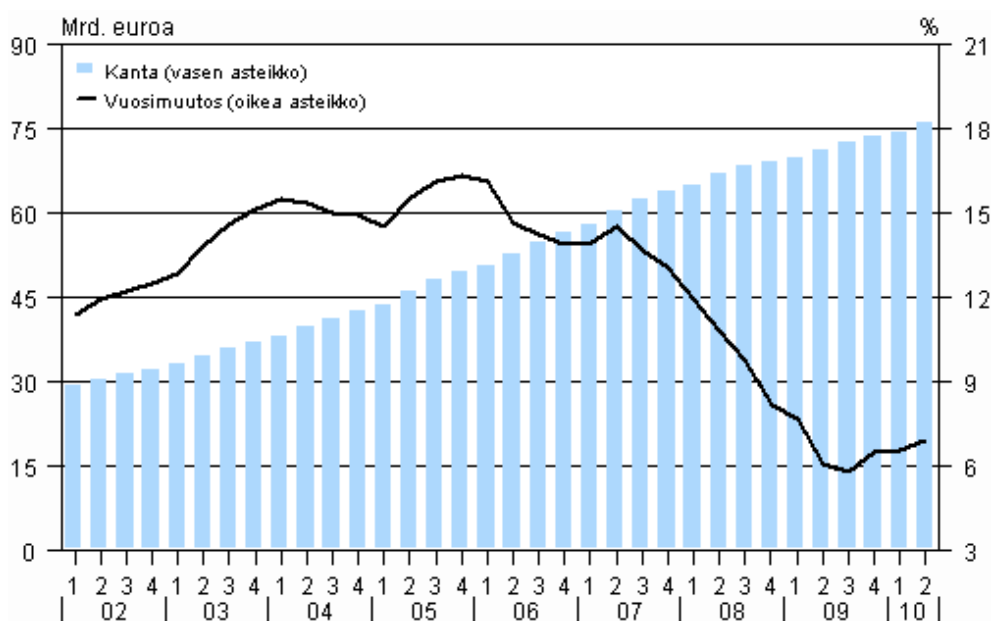
Rahoitusmarkkinat sekä analyyssiyritysten ja suurpankkien markkinakatsaukset ovat antaneet keväästä 2010 lähtien vihjeitä korkotason noususta. Analyytikkojen mukaan korkojen alin taso on jo nähty. Vuonna 2010 Taloussanomien laski suomalaiselle asuntolainakannalle yksinkertaisen rasituskokeen eli niin sanotun stressitestin perustuen korko-odotuksiin sekä ennusteisiin. Tulokset eivät olleet hyviä, sillä kahden prosenttiyksikön lisäys asuntolainakannan keskikorkoon tarkoittaisi asuntolainojen vuotuisten korkokustannusten kasvamista reilusti yli kaksinkertaisiksi. (Hurri 2010.)

Suomalaisten ekonomistien mielestä lainakorot pysyvät vielä melko pitkään matalalla. Euroopan maiden talous toipuu taantumasta niin hitaasti, että Euroopan keskuspankki aloittaa koron nostamisen vasta aikaisintaan vuoden kuluttua. Euroopan keskuspankin linjaus on elvyttävän rahapolitiikan jatkaminen, sillä maailmantalouden kriisiytyminen näkyy edelleen melko synkkänä Euroopassa. Ekonomistit arvioivat Euroopan keskuspankin koronnoston ajoittuvan vuoden 2012 alkuun. (Siivonen 2010; Kohn 2010.)

Valtaosa Suomen talouden asiantuntijoista arvioi Euroopan keskuspankin koronnousun alkavan aikaisintaan loppuvuonna 2011. Kuitenkin Valtion taloudellinen tutkimuskeskus arvioi euriborin tavoittelevan tuolloin jo 2,5 prosenttia. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus perustaa näkemyksensä siihen, että heidän mielestään Euroopan nykyinen talouden elvytys on riittävä ja Yhdysvaltojen elvytystoimet toimivat. Näin talous jaksaa kasvaa, vaikka elvytystoimia vähennettäisiin, ja elvytystoimien vähentäminen näkyy juuri koroissa ja niiden nostamisessa. Vaikka suurin osa talouden asiantuntijoista on sitä mieltä, että koronnousu ajoittuu vasta noin vuoden päähän, ei sitä aikaisempi koronnousukaan ole täysin pois laskuista.

Varmaa on kuitenkin se, että korot nousevat ennemmin tai myöhemmin, sillä korot ovat nyt historiallisen alhaisella tasolla. Kuluttajilla on siis vielä hetki aikaa suojaautua tulevalta koronnousulta parhaaksi näkemällään tavalla. (Siivonen 2010; Kohn 2010.)

Suomen kotitalouksilla on vuonna 2010 runsaammin asuntovelkaa kuin milloinkaan aikaisemmin. Asuntovelkataakkaa on yhteensä noin 75 miljardia euroa (KUVIO 1).



KUVIO 1. Kotitalouksien asuntoluottokanta (Tilastokeskus 2010)

Kuviossa 1 näkyy vuodesta 2002 alkaen asuntoluottojen määrä miljardeina euroina sekä uusien asuntolainojen kehityssuunta. Kotitalouksien asuntoluottojen vuoden 2010 toisen kvartaalin muutos kasvoi noin yhden prosentin vuoden 2009 vastaavaan vuosineljännekseen verrattuna. Kuvio 1 havainnollistaa uusien asuntolainojen vuosimuutoksen pohjan olleen vuonna 2009. Uusien asuntolainojen vuosimuutos laskee jyrkästi juuri finanssikriisin alussa vuonna 2007. Kuviosta 1 voidaan päätellä että Suomen talous on hieman elpymässä. Uusia asuntolainoja otetaan taas, ja ihmisten luottamus pankkien toimintaan on palautumassa. Uusien

asuntolainojen vuosimuutoksen positiivinen käänne saattaa johtua myös siitä, että korkopohja on historiallisen alhaalla.

Finanssikriisi sai alkunsa vuonna 2007, jolloin pankit Yhdysvalloissa myönsivät asiakkailleen lainoja liian suurella riskillä. Finanssikonsernit ovat olleet sen jälkeen kuin suurennuslasin alla ja niiden tuloksia on odotettu mielenkiinnolla. Finanssikonsernit ovat kaikesta huolimatta saaneet odotuksia parempia tuloksia. Pankkien tuloksia nakertanut korkokatteen lasku on taittumassa ja taantuman lisäämät luottotappiot tasaantumassa. Osavuosikatsauksensa lokakuussa 2010 julkistaneet OP-Pohjola, Nordea ja Sampo Pankki kertovat parantuneista tuloksistaan. Pankkien tuottojen kasvu on vahvaa ja luottotappiokehitys jatkaa laskevana. Kun finanssikriisi on mahdollisesti nyt hellittämässä otettaan, pankit käyvät kovaa kilpailua talletuksista ja asuntolainoista. Pankit ovat joutuneet taiteilemaan kannattavuuden ja markkinaosuuksien välillä ja asuntoluottojen marginaalit ovat laskeneet selkeästi. (Ruuskanen 2009, 6; Realia Group Oy 2010.)

Vuosi 2009 oli Suomen taloudelle rankka. Suomen talouden heikkeneminen osoitautui vuonna 2009 odotettua jyrkemmäksi ja bruttokansantuote putosi lähes 7,8 % edellisvuodesta. Jopa kansainvälisellä tasolla kyseinen bruttokansantuotteen lasku oli raju, sillä Euroopan unionin jäsenmaista ainoastaan Baltian maiden taloudet kärsivät enemmän kuin Suomen talous. Suomen vienti romahti ja käytettävissä olevat tulot vähenivät noin 9 %. Hyvin matalalla oleva korkotaso ja kuluttajien jatkuvasti vahvistunut luottamus talouteen kompensoi kuitenkin yksityistä taloutta. Vuonna 2010 tilanne on hieman helpottunut ja vienti sekä teollisuustuotanto ovat kääntyneet pienoiseen nousuun. Silti taantuma ei ole täysin hellittänyt otettaan. (Realia Group Oy 2010.)

Rahoitusmarkkinoiden ja luottolaitosten luotonannossa on olemassa omat riskinsä, etenkin taantuman aikana. Riskeillä ja riskien realisoitumisella voi olla hyvinkin suuria, jopa kansantaloudellisia seuraamuksia. Finanssikriisiä edeltävä Yhdysvaltain pankkien toiminta on hyvä esimerkki tästä. Huono asuntolainojen riskien kartoitus johti katteettomiin lainoihin ja sen vaikutukset ulottuivat siten kansantalouteen asti. Riskien ottaminen kuuluu kuitenkin olennaisena osana rahoitusmarkkinoiden ja pankkien toimintaan. Pankkitoiminnan kannattavuuden kannalta niiden



täytyy olla kuitenkin erittäin hyvin hallittuja. Pankkien tehtävänä ja tärkeänä osaamisalueena voidaan pitää riskienhallintaa sekä erityisesti niiden taitavaa hajauttamista. Pankkitoimintaan ja luotonantoon liittyvistä riskeistä yleisimpiä ovat luottoriski, korkoriski ja asiakkaan maksukyvyyn heikkeneminen. (Ruuskanen 2009, 6.)

### 1.1 Tutkimuksen tavoite, rajaukset ja tutkimusongelmat

Tämä opinnäytetyö sai alkunsa Nordeassa työharjoittelun ohessa nousseesta kiinnostuksesta korkojen nousua kohtaan. Korot puhuttavat nyt kaikkia - niin talletuksissa kuin lainoissakin. Historiallisen alhainen korkotaso aiheuttaa sen, että korkojennousu on varmasti edessä ennemmin tai myöhemmin.

Tutkimuksen kohdejoukko rajataan koskemaan Nordea Pankki Suomi Oyj:n Lahden Aleksanterinkatu 5 asuntolaina-asiakaskuntaa. Tutkimuksen päätavoitteena on ottaa selvää, tietävätkö asiakkaat korkoriskistä ja ovatko he suojautuneet sen varalta ja jos ovat, niin miten. Tutkimuksen tarkoituksena on myös tutkia, mitkä tekijät vaikuttavat siihen, valitseeko asiakas itselleen korkosuojaustuotteen vai ei ja mitkä ovat suojautumatta jättämisen syyt. Kaikkia tutkimusongelmia tutkitaan asuntolainallisen henkilöasiakkaan näkökulmasta.

Tämän tutkimuksen pääongelmia ovat

- Ovatko asiakkaat tietoisia korkoriskistä ja sen vaikutuksista?
- Ovatko asuntovelalliset asiakkaat suojautuneen mahdolliselta korkojennousulta ja jos ovat, niin millä tavalla?

Tutkimukseen liittyy seuraavia alaongelmia

- Mitä asiakkaat ovat valinneet korkovaihtoehdoksi/vaihtoehtoiksi lainalleen?
- Mitkä ovat korkoriskiltä suojautumatta jättämisen syyt?
- Mitkä tekijät vaikuttavat korkosuojaustuotteen valintaan? Vaikuttavatko ikä, sukupuoli, lainamäärä, lainakohde, maksuajan pituus tai lainan lyhennystapa sen valintaan?

## 1.2 Tutkimusmenetelmät

Tämä tutkimus on luonteeltaan kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus. Tutkimuksessa käytetään kvantitatiivista tutkimusmenetelmää, sillä tutkimuksen tarkoituksena on tuottaa numeerista ja tilastollista materiaalia analysoitavaksi. Materiaalia analysoidaan kuvioiden avulla.

Kvantitatiiviseen tutkimukseen liittyy aina tutkimuselementtien yhdistämistä, muuttujien mittaamista sekä tilastollista seuraussuhteiden analysointia. Kvantitatiivinen tutkimusote merkitsee sitä, että ilmiöitä halutaan ja voidaan kuvata määrin, paljouksin ja numeroin. Kvantitatiivisen tutkimusotteen keskeinen kysymys on, kuinka voidaan määrittää mitattaviksi tulevat ominaisuudet ja mitkä tekijät ovat niitä, joiden varassa jokin ilmiö selittyy. (Anttila 2006, 233, 234 & 236.)

Tämän opinnäytetyön tutkimusosuus toteutetaan tekemällä kyselylomake Nordean Aleksanterinkatu 5. konttorin henkilöasiakkaille, jotka ovat hakemassa asuntolainaa tai joilla on jo asuntolaina. Kyselytutkimus tarkoittaa aineiston standardoitua hankkimista. Kyselyn kohdehenkilöt muodostavat otoksen tietystä perusjoukosta. Kyselytutkimuksen avulla on mahdollista kerätä laaja tutkimusaineisto ja siihen on mahdollista saada osallistumaan paljon henkilöitä, jolloin tutkimuksen tekeminen on tehokasta. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2001, 180–182.)

Kyselylomakkeet jaetaan pankin henkilökohtaisille pankkineuvojille ja neuvontapalvelun palveluneuvojille. Henkilökohtaiset pankkineuvojat kohtaavat asuntolaina-asiakkaita päivittäin työssään ja käyvät heidän kanssaan asuntolainaneuvotte-

luita, jolloin he ovat parhaiten kontaktissa asuntovelallisten kanssa. Myös neuvontapalvelussa käy päivittäispalveluasiakkaiden lomassa asuntolaina-asiakkaita. Asiakkaat täyttävät kyselylomakkeen käydessään asuntolainaan liittyvässä palveluneuvottelussa pankissa toimihenkilön kanssa. Kysely toteutetaan aikavälillä 26.11.–23.12.2010, yhteensä 19 pankkipäivänä.

Tutkimusprosessin luotettavuudella eli reliaabeliudella tarkoitetaan tutkimustulosten ja tutkittavan kohteen todellisuuden mahdollisimman hyvää vastaavuutta. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa mittarin huolellinen suunnittelu lisää tutkimuksen luotettavuutta. Reliaabelius tarkoittaa mittaustulosten toistettavuutta eli sen kykyä saada tuloksia, jotka eivät ole sattumanvaraisia. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2001, 180–182.) Tämän tutkimuksen luotettavuudesta on huolehdittu siten, että kyselylomakkeesta (LIITE 1) on tehty helppo täyttää ja vastausvaihtoehdot ovat selkeitä.

Tutkimusta arvioitaessa on myös tarkasteltava sen validiutta eli pätevyyttä. Validius tarkoittaa tutkimusmenetelmän tai mittarin kykyä mitata juuri sitä, mitä on tarkoituskin mitata. Kyselytutkimuksen validiutta mitataan siitä saatujen vastausprosenttien avulla. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2001, 213–215.)

### 1.3 Aiemmat tutkimukset aiheesta

Lahden ammattikorkeakoulussa ei ole aiemmin tehty täysin vastaavaa tutkimusta. Muissa Suomen ammattikorkeakouluissa samaa aihetta läheltä sivuavia opinnäytetöitä löytyy kuitenkin muutamia. Case-yritys Nordealle on tehty useita opinnäytetöitä eri puolilla Suomea melko monipuolisista aiheista ja eri koulutusohjelmista liiketalouden alalta.

Laurea-ammattikorkeakoulussa on tehty vuonna 2009 tutkimus, joka liittyy asuntolainojen takaisinmaksukykyyn ja sitä kautta henkilöasiakkaan riskienkartoitukseen. Kyseisessä opinnäytetyössä käsitellään yhtenä osa-alueena asuntolainassa käytettäviä korkoja sekä sitä, miten niiden lasku tai nousu vaikuttaa asuntolainallisiin henkilöasiakkaisiin. Työssä suurimpana uhkana asuntolainan takaisinmaksukykyyn nousee juuri korkotason nousu sekä henkilön tulotason romahdus. Tut-

kimuksen tuloksista nousee esiin myös se, että suomalaiset asuntomarkkinat ovat haavoittuvammat kuin muualla euroalueella. Tämä johtuu siitä, että Suomessa laina-ajat melko pitkiä, yli puolessa asuntolainoista enemmän kuin 21 vuotta. (Rantala 2009, 21 & 32.)

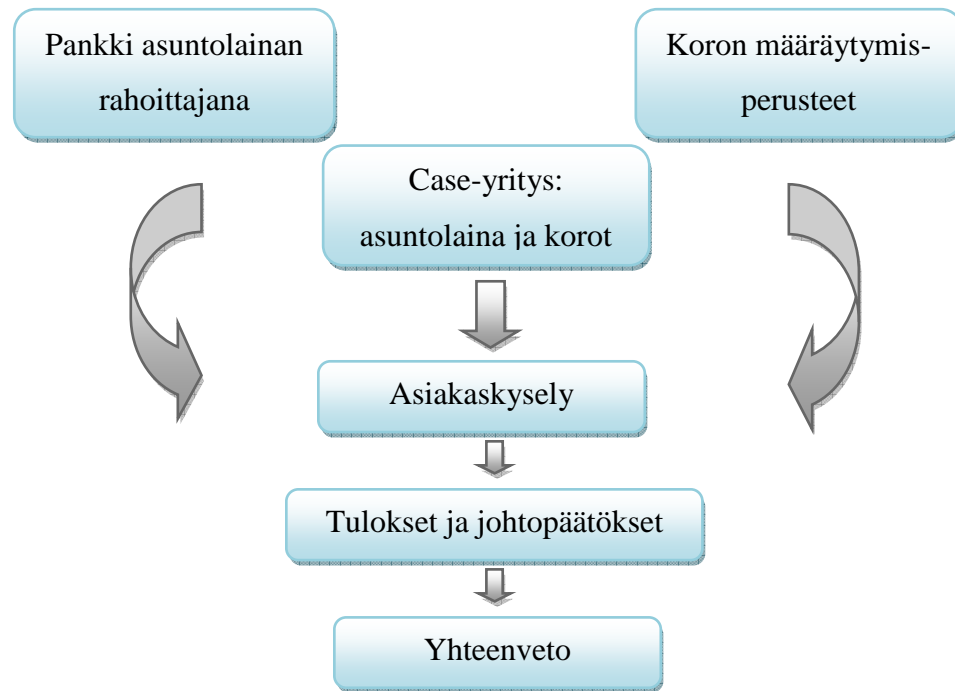
Toinen vastaava tutkimus on tehty huhtikuussa vuonna 2009 Jyväskylän ammattikorkeakoulussa. Työ käsittelee Korkokattoa tuotteena ja sitä, kuinka tyytyväisiä sen ottaneet asiakkaat ovat olleet. Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia asuntolainarahoituksen yleisimpiä turvallisuuselementtejä. Tutkimuksen mukaan asuntolaina-asiakkaita eniten huolettavat työttömyys, sairastuminen sekä lainakorkojen muutokset. Vehkajärven tutkimuksessa kolme neljästä tutkimukseen osallistuvista henkilöistä oli ottanut Korkokaton suojautuakseen korkojen nousulta. Ne, jotka eivät halunneet ottaa tuotetta, perustelivat valintansa sen korkealla hinnalla ja kyseenalaistivat sen hyödyn. Edellä mainitussa työssä ei käsitellä juurikaan markkinakorkoja, vaan siinä keskitytään Korkokattoon, lainan riskeihin ja asuntolainaan yleisesti. (Vehkajärvi 2009, 12.)

Laurea-ammattikorkeakoulussa on tehty toukokuussa vuonna 2009 melko samankaltainen työ Nordean korkokatosta tuotteena kuin mitä Vehkajärven työ on. Lähteenmäen (2009) työssä keskitytään korkokaton myyntiprosessiin ja sen kehittämistarpeisiin. Työ keskittyy tuotteen myyntiin, eikä käsittele lainkaan asuntolainoja eikä korkoja muuten kuin Korkokaton osalta. Tekijä saa työnsä tulokseksi henkilökunnan koulutuksen tärkeyden myyntiprosessin toimivuudessa. Työntekijöiden täytyisi osata myyntiprosessi teoriassa sekä saada jatkuvasti palautetta esimiehiltään. (Lähteenmäki 2009, 68.)

Tämä tutkimus eroaa muista vastaavista tehdyistä töistä siten, että se painottuu käsittelemään asuntolainaprosessia pankin näkökulmasta ja korkoja. Muissa töissä ei käsitellä korkoa kuin pintapuolisesti eikä korkovaihtoehtoja ole vertailtu. Muissa vastaavissa opinnäytetöissä käsitellään Nordean tuotteita enemmän markkinoinnin ja myynnin näkökulmasta, tämä tutkimus taas tutkii itse tuotteita melko pintapuolisesti. Työn tarkoituksena on tuoda esille mielipiteitä korkoriskiltä suojautumisesta henkilöasiakkaan näkökulmasta.

## 1.4 Opinnäytetyön rakenne

Kuvio 2 havainnollistaa opinnäytetyön rakenteen ja sen muodostumisen. Teoriaosuudet muodostavat työn teoreettisen viitekehyksen ja ne on kuvattu ylimpänä olevina peruspilareina.

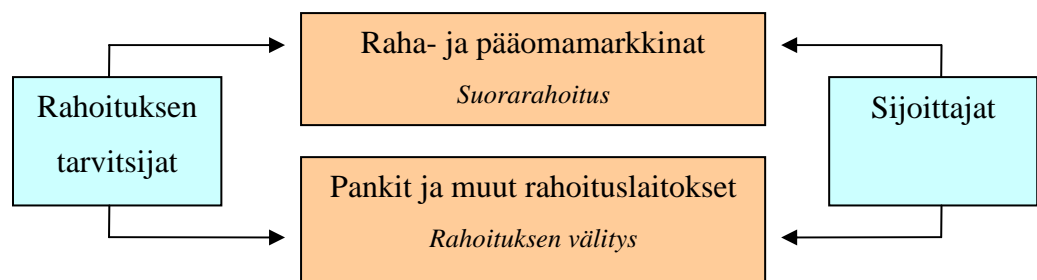


KUVIO 2. Opinnäytetyön rakennekaavio

Kuvio 2 osoittaa, kuinka tietoa työstetään ylhäältä alaspäin ja kuinka tulokset syntyvät teoreettisen viitekehyksen ja asiakaskyselyn pohjalta. Johtopäätökset syntyvät kaikesta tiedosta eli teoriasta, kyselystä, tuloksista ja niiden analysoinnista. Lopuksi yhteenveto kokoaa koko työn tiivistä yhteen.

## 2 PANKKI ASUNTOLAINAN RAHOITTAJANA

Pankkitoiminnan ytimen muodostaa rahoituksen välitys, sillä kansantalouden tulot riittävät harvoin kattamaan menoja. Kotitaloudet varautuvat tuleviin suuriin menoihin säästämällä, ja esimerkiksi asunnon hankinnan vuoksi kotitaloudelle voi syntyä tarve ottaa velkaa pankilta. (Kontkanen 2009, 12.) Rahoitusmarkkinat toimivat siten, että luotto- ja rahoituslaitokset toimivat rahan välittäjinä. Varoja kerätään muun muassa kotitalouksilta, yrityksiltä sekä yhteisöiltä ja saadut varat välitetään esimerkiksi luottoina tai arvopaperisijoituksina eteenpäin. (Finanssialan keskusliitto 2009.) Kuvio 3 havainnollistaa rahoitusmarkkinoiden toimintaperiaatetta, jossa rahavirrat liikkuvat. Rahoitusmarkkinoilla on aina olemassa rahoituksen tarvitsijoita sekä sijoittajia, joiden avulla raha liikkuu edestakaisin.



KUVIO 3. Rahoitusmarkkinoiden toiminta (Finanssialan keskusliitto 2009)

Pankit ovat viime vuosina pyrkineet tehostamaan toimintojaan taloudellisesti. Pankkien välinen kilpailu on kiristynyt ja asiakkaiden vaatimukset kasvaneet. Pankkien välisessä kilpailussa panoksena ovat asiakkuudet – jotkut asiakkaat ovat pankille kannattavampia kuin toiset. Kannattavia asiakkaita pankille ovat erityisesti ne, jotka käyttävät suurilla rahamäärillä pankkikonsernin luotto- ja sijoituspalveluja. (Wuolijoki 2003, 74.)

Pankkien perustehtäviä ovat ottolainaus eli talletusten vastaanottaminen ja antolainaus eli luotonanto. Tallettaminen on asiakkaalle tärkeässä roolissa ja siihen liittyy kolme tärkeää elementtiä: talletusten odotetaan olevan turvassa, ne ovat likvidejä ja niistä saa korkotason mukaista tuottoa. Luotonannossa eli antolainauksessa taas asiakkaan ostama sekundäärinen hyödyke on aika. Ensisijainen hyödyke on käyttöön saatava pääoma, mutta lainan avulla saavutetaan ajan säästämistä siten, että pankista saadun lainan avulla voi toteuttaa investointihankkeensa lainan nostamisen hetkellä. Muussa tapauksessa haluttu hankinta olisi mahdollinen vasta vuosien päästä, kunnes henkilö on säästänyt hankintaan tarvittavan rahamäärän normaaleista tuloistaan. (Ruuskanen 2009, 6-7.)

Suomalaiset ovat ottaneet uusia asuntolainoja vuoden 2010 toisen neljänneksen lopussa yhteensä 5,5 miljardia euroa. Tämän tarkoittaa sitä, että asuntoluottokanta kasvoi noin 7 prosenttia vuoden 2009 vastaavasta ajankohdasta. Asuntolainojen käyttötarkoitukset ovat ensiasunnon hankinta, asunnon vaihto tai asunnon peruskorjaus. Asuntolainat ovat aina yleensä velkakirjalainoja. Henkilöasiakas ja pankki sopivat asuntolainaan liittyen aina seuraavat asiat:

- Lainan euromäärä
- Laina-aika
- Lainalyhennystapa
- Koron suuruus ja viitekorko.

(Tilastokeskus 2010; Alhonsuo, Nisén & Pellikka 2009, 229.)

Suomi on asuntovelkaantumisessa hieman alle Euroopan unionin maiden keskitasoa, mutta velkaantuminen on yleistynyt. Suomessa ero asuntovelkaantumisessa ja lainanottoa koskevilla asenteilla näkyy sukupolvien välillä. Keski-ikäiset ovat Suomessa pitkälti velattomia tai heidän asuntolainansa ovat jo hyvin pienet. Monilla nuorilla taas lainatilanne lähentelee jo länsieurooppalaista tasoa. Suomalaiset ovat ensisijaisesti tarveostajia ja asuntoa vaihdetaan usein perheen muutosten pohjalta. Asuntokaupan taustalla toimivat tekijät ovat yleensä syntymä, kuolema, yhteen muuttaminen ja eroaminen. Nämä muutoksen aiheuttajat tekevät suomalaisesta asuntokaupasta vakaata. (Juntto 2008, 56; Realia Group Oy 2010.)

Omistusasuntomarkkinat ja asuntotuotanto ovat olleet erittäin suhdannealttiita Suomessa. Tulevaisuuden visiot, asumisen mahdollisuudet ja ongelmat näyttävät erilaisilta talouden nousu- ja laskusuhdanteissa. Ajankohtainen suhdannetilanne saattaa tuoda liikaa painoa tulevaisuutta koskeviin johtopäätöksiin. Asuntolainaa oli vuonna 2008 vain joka toisella omistusasunnossa asuvalla kotitaloudella ja asuntolainakanta kasvoi tällöin noin 15 % vuodessa, kunnes vuonna 2008 asunto-lainakasvu tyrehtyi. (Juntto 2008, 3 & 54.)

Asuntokaupan elpyminen alkoi vuoden 2009 loppupuoliskolla, vaikkakin vauhtia on hidastanut ennätyksellisen vähäinen uusien valmiiden asuntojen tarjonta. Kuluttajien vahvistunut luottamus alhaalla pysyttelevän korkotason kanssa ovat vahvistaneet asuntokaupankäyntiä. Myös 1.7.2010 voimaan astunut asunto-osakeyhtiölaki on tuonut asuntomarkkinoille haasteita ja mahdollisuuksia mukanaan. Kansainvälisen mittapuun mukaan Suomen asuntomarkkinat ovat kuitenkin edelleen melko vaatimattomalla tasolla. Asuntojen määrä on noin 2 600 000 ja Suomen asuntojen kansallisvarallisuuden arvioidaan olevan yli 250 miljardia euroa. Noin viisi prosenttia asunnon omistajista vaihtaa vuosittain asuntoa. (Realia Group Oy 2010.)

Vuoden 2010 lopussa on Euroopan elpyminen alkanut ja taantuman pohjan oletetaan olevan ohi. Kuluttajien luottamus Suomen talouteen nousi elokuussa 2010 ennätystasolle ja lainanottoa pidetään nyt edullisena korkotasosta johtuen. Myös vuokrien kova 3-4 prosentin vuosinousu houkuttelee ihmisiä oman asunnon hankintaan vuokra-asumisen sijaan. Yksi houkutustekijä on myös asuntojen hintojen lasku. Kehityssuunta ei ole huono, jos lainamitoitus on omien resurssien mukainen. (Suomen Hypoteekkiyhdistys 2010.)

## 2.1 Asuntolainan myöntämisprosessi henkilöasiakkaalle

Yleensä asunnon ostaja tarvitsee rahoitusta, ja sen tavallisin muoto on pankkilaina. Lainan hinta, johon kuuluvat korot ja kulut, voi vaihdella jonkin verran pankkien välillä. Luotonhakijan onkin suositeltavaa pyytää lainatarjousta useasta eri pankista ja verrata saamiaan tarjouksia ennen päätöksen tekoa. Luoton hakijan kannattaa myös tutustua huolella luottoasiakirjoihin ennen niiden allekirjoittamis-



ta. Kotitaloudet ottavat lainansa lähes kokonaan talletuspankeista, joista lainan hakeminen tai luottotarjous onnistuu perinteisen pankkikäynnin lisäksi myös verkkopankin tai internetin kautta. Pankit ottavat myös mielellään kilpailevien pankkien asiakkaita kysymään tarjousta, ja pyrkivät lainasuhteen saadessaan saamaan laajan asiakassuhteen. (Linnainmaa & Palo 2007, 84; Tuhkanen 2006, 225 & 237.)

Asuntolainaa hakeva henkilöasiakas tekee pankille lainahakemuksen. Tässä hakemuksessa asiakkaan on varauduttava antamaan tietoja itsestään ja perheestään, tuloistaan ja menoistaan, muista lainoistaan sekä asioista, joita pankki tarvitsee asiakkaan lainanmaksukykyä arvioidessaan. Asuntolainaa hakiessa on oltava myös tiedot ostettavasta asunnosta. Asiakkaan on varauduttava siihen, että lainapäätöksen tekeminen saattaa kestää. Pankit yrittävät olla nopeita päätösten kanssa, sillä se on niille hyvä kilpaetu. Kun asiakas saa lainapäätöksen nopeasti, se voi edesauttaa lainapäätöksen tekemistä ja asunnon ostamista. (Alhonsuo, Nisén & Pellikka 2009, 232–233.)

Finanssialan keskusliiton (2004) mukaan hyvä pankkitapa edellyttää, että luoton myöntämisen yhteydessä asiakkaan on saatava pankista tietoja sen tarjoamista luottovaihtoehtoista, luottoon liittyvistä kustannuksista sekä luoton keskeisistä ehdoista. Pankin on myös tunnettava asiakkaansa ja hänen taloudellisen tilansa asiakassuhteen edellyttämässä laajuudessa. (Finanssialan keskusliitto 2004.)

Henkilöasiakas saa lainaa, kun pankki on arvioinut hänen antamiensa tietojen perusteella lainan takaisinmaksukyvyn ja riskin. Jos pankki katsoo, että asiakas kykenee maksamaan lainan lyhennykset ja vakuudet ovat kunnossa, laina myönnetään. Lainapäätöksen jälkeen lainan asiakirjat käydään läpi, ne allekirjoitetaan ja pankki käy luoton ehdot asiakkaan kanssa tarkasti läpi. Kun pankki myöntää luoton asiakkaalle, se erääntyy maksettavaksi sovitun lyhennyssitoumuksen mukaan. Pankki ja asiakas voivat esimerkiksi sopia, että velallinen maksaa kuukausittain velan korkoa sekä lyhentää pääomaa sovitun summan. (Alhonsuo, Nisén & Pellikka 2009, 233; Wuolijoki 2003, 100.)

## 2.2 Asuntolainan vakuudet, takaukset ja niiden arvostaminen

Finanssialan keskusliiton (2004) mukaan hyvä pankkitapa velvoittaa pankin luottoa myöntäessään selvittämään käytettävissään olevilla tiedoillaan asiakkaan maksukyvyyn. Pankki myös edellyttää asiakkaalta tarpeellisiksi katsomiaan vakuuksia. Vakuudella on merkitystä pankin vakavaraisuutta laskettaessa. Lainan vakuudesta tehdään yleensä aina kirjallinen sopimus ja vakuudeksi annetut, esimerkiksi asunto-osakkeen osakekirjat, luovutetaan luoton myöntäjän haltuun eli pantataan. (Alhonsuo, Nisén & Pellikka 2009, 234.)

Reaalivakuus tarkoittaa sitä, että pantin haltijalla on oikeus saada saatavaansa vastaava summa vakuudeksi pantatun arvosta. Pantin haltija tarkoittaa tässä tapauksessa vakuutta vastaan luottoa myöntänyttä osapuolta. Reaalivakuutta pidetään yleisesti arvokkaampana kuin henkilövakuutta. Reaalivakuuden vakuusarvoa määriteltäessä ei arvona voida pitää luotonmyöntämishetken arvoa, vaan selkeästi pienempää arvoa. Tämän avulla varaudutaan reaalivakuuden arvonalenemiseen sekä sen mahdolliseen pakkohuutokauppaan. (Alhonsuo, Nisén & Pellikka 2009, 234; Wuolijoki 2003, 86.)

Esineen luovuttamista lainan vakuudeksi kutsutaan panttaukseksi, joka edellyttää pantin omistajan selkeää tahdonilmaisua asettaa kohde pantiksi. Panttauksesta on myös käytävä ilmi pantin käyttötarkoitus ja laajuus. Pantin voi antaa vakuudeksi omasta sekä myös toisen henkilön velasta, jolloin kyseessä on vierasvelkapanttaus. Yleispanttauksessa pantti on vakuutena kaikista luotonsaajan tällä hetkellä voimassaolevista ja myöhemmin syntyvistä vastuista. Erityspanttauksessa vakuus on rajattu panttaussopimuksessa erikseen mainittuun tai mainittuihin vastuisiin. Yleisimmät reaalivakuudet ovat asunto-osakkeet ja muut arvopaperit. Tällaisia arvopapereita voivat olla esimerkiksi osakkeet, obligaatiot, erilaiset talletustodistukset sekä kiinteistöt ja vuokramaalla olevat rakennukset. (Kontkanen 2009, 171.)

Henkilövakuus on nimeltään takaus, joka on toinen merkittävä vakuuslaji reaalivakuuksien ohella. Takaajana voi toimia sekä luonnollinen että oikeudellinen henkilö. Henkilövakuus tarkoittaa sitä, että henkilövakuuden antaja eli takaaja

sitoutuu vastuuseen päävelallisen tai kolmannen osapuolen velasta. Takaaja vastaa velasta ja sen maksamisesta koko omaisuudellaan, paitsi jos sitoumusta on sopimuksessa rajoitettu. (Kontkanen 2009, 171; Alhonsuo, Nisén & Pellikka 2009, 234.)

Takaus voi olla myös toissijainen, jolloin takaajan maksuvelvollisuus alkaa, kun päävelallinen on ulosmittausyrityksessä todettu maksukyvyttömäksi, hänet on asetettu konkurssiin tai hänelle on aloitettu velkajärjestely- tai yrityssaneerausmenettely. Takaus voi olla myös omavelkainen, jolloin velkoja voi vaatia erääntyntä velkaa ensisijaisesti myös takaajalta. Jos takaajia on useita, sitä voidaan periä heiltä kaikilta yhteysvastuullisesti. Yksityistakaajan antama takaus on täytetakaus. Tämä tarkoittaa sitä, että jos päävelka on myönnetty esimerkiksi asuntoa varten ja kyseinen asunto on myös päävelan vakuutena, vastaa takaaja päävelasta vain siltä osin kuin suoritusta ei saada päävelan vakuudeksi annetun asunnon kauppahinnasta. (Kontkanen 2009, 171.)

Jos takaaja joutuu maksamaan velan, hänelle syntyy päävelalliseen nähden saamis-oikeus eli takautumisoikeus. Myös jos kyseessä on omavelkainen tai yhteisvastoallinen takaus ja takauksen on suorittanut vain yksi takaaja, on hänellä takautumisoikeus muita takaajia kohtaan heidän osiensa verran. Takaus vanhentuu kolmessa vuodessa siitä laskettuna, kun päävelka on erääntynyt, ellei vanhentumista ole katkaistu sitä ennen. Vanhentuminen katkeaa, kun takaajaa muistutetaan takauksesta tai kun takaaja tunnustaa takaussaatavan maksamalla päävelkaa pois. (Kontkanen 2009, 175.)

Vakuudeton luotonanto tai huolimaton vakuusarviointi voi tehdä luototuksesta hyvän pankkitavan vastaista. Toisaalta kuitenkin myös täysin vakuudeton luotonmyöntäminen voi tietyissä tilanteissa olla perusteltua. (Wuolijoki 2003, 86.) Rahoitusyhtiöluototuksessa ei yleensä tarvita erillistä vakuutta, sillä joko rahoituskohde tai saatava riittää luoton vakuudeksi. Henkilöasiakkaan asuntoon on myös mahdollista saada rajoitettu valtiontakaus, kun asunto hankitaan omaksi asunnoksi. (Tuhkanen 2006, 227; Alhonsuo, Nisén & Pellikka 2009, 229.)

Vakuuksia arvostetaan luoton myöntäjän harkintakyvyn mukaisesti. Finanssivalvonta antaa suosituksia esimerkiksi arvopapereiden vakuusarvojen määrittämisen helpottamiseksi. Vakuuksien arvostusesimerkkeinä voidaan pitää seuraavia ohje-arvoja:

- Talletukset ja valtion obligaatiot 90 %
- Pörssilistalla noteeratut osakkeet 60 %
- Asunto-osakkeet, omakotitalot, huvilat 60–80 %

(Alhonsuo, Nisén & Pellikka 2009, 235.)

### 2.3 Asuntolainan laina-aika ja lainan lyhennystavat

Asuntolainan laina-aika vaihtelee velallisen maksukyvyn ja pankin vaatimuksien mukaan. Normaalisti asuntolaina-aika on vähintään kymmenen vuotta, mutta lyhyemmätkin ajat ovat mahdollisia. Markkinoilla on olemassa myös hyvin pitkiä, jopa yli 30 vuoden asuntolainoja. Lainaneuvottelua käydessä asiakkaan kannattaa pyytää pankilta tietoja kuukausittaisten maksuerien suuruudesta laina-ajan pituudesta riippuen. Velallisen on kuitenkin laina-ajan lisäksi pidettävä mielessään koron juoksuaika. Velallinen joutuu maksamaan sitä enemmän korkoa lainastaan, mitä pidempi laina-aika on, sillä korko juoksee pidemmältä ajalta. Jos korkotaso sattuu nousemaan, on mahdollista että sovitut maksuerät eivät riitä enää lyhennyksiin, vaan ne menevät pelkkiin koron maksuihin. (Linnainmaa & Palo 2007, 84.)

Asiakas ja pankki sopivat lainan lyhennystavasta pankin kanssa luottosopimuksen tekovaiheessa. Yleisin lainanlyhennystavoista on kuukausittainen lyhennys, joka veloitetaan yleensä asiakkaan tililtä suoraveloituksella. Lainan lyhentäminen on myös mahdollista tehdä puolivuositain, neljännesvuositain tai jopa vuosittain. Lainan voi myös maksaa kerralla takaisin laina-ajan päätyttyä. Asiakkaan on hyvä arvioida omalta kannaltaan paras ja kokonaisedullisin vaihtoehto. Kun lainaa lyhennetään kuukausittain, korkojen osuus pienenee jatkuvasti lainasumman pienentyessä. Mitä harvemmin lainan lyhennys suoritetaan, sitä suuremmaksi korkokustannusten osuus lainan kokonaiskustannuksista muodostuu. (Alhonsuo, Nisén & Pellikka 2009, 232.)

### *Tasalyhenteinen laina*

Tasalyhenteisissä lainoissa lainapääoma jaetaan yhtä suuriin tasaeriin. Nämä tasaerät erääntyvät sovituin aikavälein. Erääntymisen aikavälit ovat yleensä puolivuositain tai vuosittain, mutta myös muut aikavälit ovat mahdollisia. Tasalyhennyksen maksuerä sisältää aina lyhennyksen lisäksi lainan korot. Tasalyhenteisessä lainassa maksuerät ovat aluksi suurempia ja pienenevät lainaa lyhennettäessä. Lainan maksuerät pienenevät, koska maksettavien korkojen määrä laskee, kun lainasumma vähenee velan kokonaismäärän pienentyessä. Tasalyhenteinen laina on hyvä vaihtoehto sellaisella asiakkaalla, joka haluaa laina-ajan alkupuolella maksaa suurempia erää kuin sen loppupuolella. (Tuhkanen 2006, 240; Alhonsuo, Nisén & Pellikka 2009, 232.)

### *Kiinteä tasaerä*

Lainan lyhentäminen kiinteänä tasaeränä tarkoittaa sitä, että maksuerän summa pysyy samana koko laina-ajan. Jos lainan viitekorko muuttuu, vaikuttaa se vastaavalla tavalla laina-ajan pituuteen. Kiinteä tasaerä on hyvä vaihtoehto asiakkaalle, joka haluaa tietää tarkalleen lainan maksuerän suuruuden pitkälle tulevaisuuteen. Kuitenkin haittapuolena on se, että laina-aikaa ei tiedetä tarkalleen ja siihen vaikuttavat koron muutokset voivat pidentää laina-aikaa useilla vuosilla. Jos asiakas huomaa korkotason nousevan paljon, hänen kannattaa ottaa yhteyttä pankkiinsa ja sopia uusi maksusuunnitelma, etteivät lainan korkokulut ja laina-aika kasva suunnattomasti. (Alhonsuo, Nisén & Pellikka 2009, 232.)

### *Annuiteetti*

Annuiteettilyhennys tarkoittaa laina-ajan sopimista etukäteen, jolloin maksuerän suuruus muodostuu laina-ajan ja koron perusteella. Jos viitekorko muuttuu, lyhennyksen ja koron muodostama maksuerä muuttuu vastaavasti korkomuutoksen suuntaisesti. Annuiteettilainan alkuvaiheessa lainan lyhennyksen osuus on pieni ja koron osuus suuri. Laina-ajan kuluessa lyhennyksen ja koron välinen suhde muuttuu. Jos lainan korko on sidottu vaihtuvaan korkoon, korkotason muutos vaikuttaa laina maksueriin. Kun korot nousevat tai laskevat, myös maksuerä nousee tai las-

kee vastaavasti. (Alhonsuo, Nisén & Pellikka 2009, 232; Tuhkanen 2006, 240–241.)

Annuiteettilyhennystavan ansiosta asiakas tietää laina-aikansa tarkalleen etukäteen. Korkotason muutokset eivät myöskään vaikuta siihen, että laina-aika venyisi pitkäksi, vaan asiakas maksaa korkotason muutoksia jatkuvasti kuukausierissä pois. Asiakas ei kuitenkaan pysty arvioimaan maksuerien suuruutta tarkasti, vaan ne saattavat nousta melkoisesti korkotason noustessa. Vastaavasti taas korkotason laskiessa maksuerän suuruus pienenee. Maksuerien määrät vaihtelevat jatkuvasti korkotason muutosten mukaisesti.

### *Kertalyhennys*

Myös kertalyhenteinen laina on mahdollinen, mutta harvinainen esimerkiksi asuntokaupassa. Tässä tapauksessa kertalyhenteinen laina maksetaan takaisin yhdellä kertaa laina-ajan päättyessä. Kertalyhenteisen lainan korot ovat mahdollista maksaa sopimuksen mukaan esimerkiksi kuukausittain, neljännesvuosittain tai puoli-  
vuosittain. (Alhonsuo, Nisén & Pellikka 2009, 232.)

## 2.4 Luoton irtisanominen ja ennenaikainen takaisinmaksu

Luoton irtisanominen voi tapahtua pankin tai asiakkaan toimesta. Pankki saattaa erityisestä syystä haluta irtisanoa luoton erääntymään nopeammin kuin mitä oli sovittu. Tämä ei kuitenkaan ole aina pankin intressi, sillä tällaisissa tapauksissa pankki menettää luottoajan tulevan korkotuoton. Pankki saattaa vaatia nopeaa luoton takaisinmaksua esimerkiksi jos asiakas on laiminlyönyt sovittuja koron- tai lyhennysten maksuja. Tällöin pankin luottoriski kasvaa ja se haluaa päästä eroon riskistä vaatimalla luoton pikaista takaisinmaksua. (Wuolijoki 2003, 100.)

Myös muu seikka kuin maksujen laiminlyöminen voi aiheuttaa velan erääntymisen aikaisemmin. Selkeä syy on, jos velallinen tai joku velallisista on luovuttanut pankille harhaanjohtavia tietoja. Nämä tiedot ovat voineet vaikuttaa velan myöntämiseen tai lainan ehtoihin. Pankin on mahdollista irtisanoa laina myös silloin,

jos velallinen tai joku velallisista kuolee tai asetetaan konkurssiin tai jos velan vakuutena oleva pantti muutetaan rahaksi. (Tuhkanen 2006, 250.)

Jos velallinen haluaa maksaa lainansa pois, hän voi maksaa sen lähes milloin tahansa. Luottolaitosten vakiosopimuksissa on kuitenkin yleensä ehto, että vaihtuvakorkoinen euribor- tai prime-laina on mahdollista maksaa ennaaikaisesti takaisin. Ennaaikainen takaisinmaksu voidaan tällöin tehdä aina korkokauden vaihtuessa ilman kustannuksia. Tämä koskee vain koko velan ennaikaista takaisinmaksua, ei ylimääräisiä lyhennyseriä. Velallisen on kuitenkin mahdollista sopia lainaneuvottelussa myös siitä, että hän voi tehdä ylimääräisiä lainan lyhennyksiä kuluitta. Lainanottajan on kuitenkin sovittava ennaaikaisesta takaisinmaksusta aina lainanantajan kanssa, luottoa ei voi vain halutessaan maksaa takaisin ennen sovittua eräpäivää. (Linnainmaa & Palo, 2007, 87; Tuhkanen 2006, 246.)

Myös kolmen tai viiden vuoden kiinteäkorkoisen lainan ennaaikainen takaisinmaksu on normaalisti mahdollista aina vahvistetun korkojakson päättyessä. Laina voidaan myös maksaa pois tai lyhentää ennaaikaisesti, vaikkei velkakirja annakaan siihen oikeutta. Tällöin lyhennys tapahtuu aina lainanantajan suostumuksella, jolloin velallinen saattaa joutua maksamaan ennaaikaisesta takaisinmaksusta lainanantajalle jäljellä olevan laina-ajan korkojen korvauksen. (Tuhkanen 2006, 246.)

Asunnon ostaminen on useimpien kotitalouksien suurin taloudellinen investointi. Asuntolainan ottamisprosessiin liittyy monia tärkeitä valintoja, joista yksi on lainan koron määräytymisperusteen valinta. Korkoperusteita on useita erilaisia, ja ne sopivat erilaisiin tarpeisiin. Lainan hakijan kannattaa laskea ja vertailla eri korkovaihtoehtoja huolellisesti, sillä korkojen muutokset vaikuttavat velallisen lainamäärään ja maksuerien suuruuteen. Seuraava kappale kertoo tarkemmin koroista, niiden määräytymisperusteista sekä korkoriskistä.

### 3 KORON MÄÄRÄYTYMISPERUSTEET

Korko on korvaus, jonka velallinen maksaa käyttöön saadusta vieraasta pääomasta, kuten lainanottaja lainasta, pankki saamastaan talletuksesta tai asiakas luotto-kaupan velasta (Tuhkanen 2006, 9). Korko tarkoittaa lyhyesti sanottuna rahan hintaa. Se on lainan myöntäjälle maksettava korvaus siltä ajalta, jolloin lainattu raha ei ole lainan myöntäjän käytössä. Rahoitusmarkkinoilla lainan antajaa kutsutaan sijoittajaksi ja lainan tarvitsijaa lainan ottajaksi. Korkoa kutsutaan siis rahan hinnaksi, joka syntyy lainan antajan ja ottajan tarpeiden kohtaamisesta rahoitusmarkkinoilla. (e-conomic 2010.)

Velan korko tai sijoituksen tuotto ilmaistaan prosentteina, jolloin 100 % on 1 ja 1 % on 0,01. Maksettavan koron määrään vaikuttavat kolme tekijää: pääoma, korkokanta ja korkoaika. (Tuhkanen 2006, 9.)

$$\text{Korko} = \text{Pääoma} \times \text{korkokanta}/100 \times \text{korkoaika}/\text{vuosiperuste}$$

KUVIO 4. Maksettavan koron määrän laskentakaava (Tuhkanen 2006, 9)

Kuvio 4 esittää laskukaavan, jonka avulla lasketaan maksettavan koron määrän summa. Koron määrä muodostuu aina kuvion 4 osoittamien tekijöiden vaikutuksesta. (Tuhkanen 2006, 9.)

#### 3.1 Suomen korkosäätelyn historia

Korkoa käytetään yleisesti ottaen korvauksena velallisen käyttöön ottamasta vieraasta pääomasta. Korko voi kuitenkin toimia myös säännöstelykeinona. Keskeisimmät elementit säännöstelyn puolustamiseksi on rahoitusjärjestelmän vakauttaminen ja sitä kautta kansantalouden toimivuuden turvaaminen. Jo vuonna 1939



pankkien luottokorkoja alettiin säädellä hallinnollisilla päätöksillä ja heti sotien jälkeen otettiin käyttöön talletusten verohuojennuslaki. Tämä merkitsi käytännössä sitä, että pankkiryhmät noudattivat samoja säänneltyjä keskikorkosuosituksia. Tuolloin suuntaus oli pankkikilpailun rajoittaminen, joka jatkui pitkälle 1980-luvulle asti. Nykyisin viranomaiset pyrkivät toimenpiteidensä avulla, päinvastoin kuin ennen, edistämään kilpailua sekä poistamaan kilpailun esteitä. (Ruuskanen 2009, 15–16.)

Säännöstelyn purkamisen puolesta alettiin käydä keskusteluja vuonna 1983. Tällöin keskusteltiin painavin sanoin siitä, että rahamarkkinat on vapautettava ja kilpailua avattava. Vapauttaminen on kuitenkin tehtävä asteittain, sillä rahamarkkinoiden tasapaino on varsin herkkä. Muutokset korkosäännöstelyyn alkoivatkin samana vuonna, jolloin markkinarahan kustannuksia alettiin korvata pankeille. Tämä tarkoitti käytännössä niiden pankkien tukemista, joiden varainhankinta oli aikaisempaa enemmän määrin markkinarahan varassa. (Ruuskanen 2009, 19–25.)

Vuonna 1984 antolainauksen keskikorot sidottiin ottolainauskorkoon ja 1980-luvun puolivälissä luovuttiin lopulta koko keskikorkosäännöstelystä. Seuraava askel oli vuonna 1986 viitekorkojen salliminen. Viitekorko eli silloinen Helibor (Helsinki Interbank Offered Rate) otettiin asteittain käyttöön ensin muihin luottoihin ja siitä kolme vuotta myöhemmin myös asuntolainoihin. Viimeinen vaihe Suomen korkomarkkinoiden vapauttamisessa oli Suomen Pankin päiväluottokiintiöiden purku vuonna 1988. Päiväluottolimiitit menettivät merkityksensä kansainvälisten valuuttamarkkinoiden myötä, jolloin likviditeettiä oli silloin saatavilla kansainvälisiltä markkinoilta lähes rajattomasti. Vuonna 1989 Suomi otti käyttöön primekorot, mutta säännöstelevä peruskorko ikään kuin unohtui voimaan ja sen käsittelyyn palattiin vasta huomattavasti myöhemmin 1990-luvun lopussa. (Ruuskanen 2009, 25–27.)

### 3.2 Korkopäivät

Jokaisen rahoitustuotteen osalta on selvitettävä valuutta-, maa- ja tuotekohtaisesti kaksi korkopäiviin liittyvää peruskysymystä. Ensimmäinen kysymys liittyy korkokauden päivien lukumäärään ja toinen kysymys liittyy vuosiperusteeseen. Vuosiperuste määrittää korkolaskennassa jakajana olevan vuoden päivien lukumäärän. Korkopäivät lasketaan mukaan seuraavasti (KUVIO 5):

$$\text{Korkopäivät} = \text{Korkokausi/vuosiperuste}$$

KUVIO 5. Korkopäivien laskentakaava

Suomessa käytetään perinteisesti saksalaista korkoajan laskentatapaa, jonka mukaan korkokuukaudessa on 30 päivää ja korkovuodessa 360 päivää. Tätä laskentatapaa käytetään Suomessa esimerkiksi pankkitalletuksissa, velkakirjalainoissa, vekselin korkoa laskettaessa sekä joukkolainoissa. Rahamarkkinoiden kansainvälistyttyä tilanne on euron myötä muuttunut. Siksi korkopäivien käsittelytapa on selvitettävä kotimaisten pankki- ja rahoitustuotteiden ehdoista. Nykyisin rahamarkkinoilla käytetään kuitenkin hyvin yleisesti euroalueen rahamarkkinoiden yhteistä laskentaperiaatetta eli todelliset päivät / 360. (Tuhkanen 2006, 10–11.) Esimerkiksi Nordea Pankki perii korkoa todellisten päivien mukaan, jolloin koron osuus saattaa vaihdella kuukausittain korkopäivien määrästä riippuen. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010a).

Säännönmukaisin välein maksettavan koron eräpäivä voi sattua viikonvaihteeseen tai pyhäpäivään, jolloin pankit ovat suljettuina. Maksupäivän on oltava aina pankkipäivä, jolloin pankit ovat yleisesti avoinna. Jos maksu ei ole pankkipäivä, maksupäivä siirtyy velkakirjan ehtojen perusteella sovittuun pankkipäivään. (Tuhkanen 2006, 16–17.)

Jos lainaehdoissa ei erikseen sovita, koron maksun siirtyminen ei muuta koronmaksun suuruutta. Lainasopimuksessa voidaan kuitenkin sopia, että korko laske-  
taan maksupäivän siirtymisen johdosta maksupäivän mukaan. Vaihtoehtoilla on  
merkitystä silloin, kun pääomaa lyhennetään. (Tuhkanen 2006, 17.) Esimerkiksi  
Nordea Pankki toimii siten, että jos lainan eräpäivä ei ole pankkipäivä, maksupäi-  
vä siirtyy seuraavaan pankkipäivään ja tästä syystä korkoa peritään siirtyneeseen  
maksupäivään saakka. Siirtymisestä johtuva maksuerän lyhennyksen korko peri-  
tään seuraavan koron maksun yhteydessä. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010a).

### 3.3 Todellinen vuosikorko ja korkomarginaali

Lainasta voidaan periä koron lisäksi erilaisia palkkioita ja kuluja. Lainan todelli-  
nen vuosikorko saadaan laskettua vasta siten, että laskennassa otetaan koron lisäk-  
si huomioon myös kaikki muut lainasta aiheutuvat kustannukset. Lainanantajan  
velvollisuutena on kertoa lainanottavalle asiakkaalle todellinen vuosikorko. Täl-  
löin voidaan vertailla eri korkovaihtoehtoja paremmin. Todellisen vuosikoron  
avulla saadaan esille kaikki korkovaihtoehtoon liittyvät lainan lisäkustannukset.  
Kaikki luottolaitokset käyttävät EU:n direktiivin mukaista todellisen koron las-  
kentakaavaa. (Tuhkanen 2006, 34.)

EU:n direktiivin mukainen lainan todellinen vuosikorko auttaa kuluttajaa vertai-  
lemaan luottojen hintoja ja luoton hoitoon liittyvien kustannusten määrää. Todel-  
linen vuosikorko lasketaan matemaattisella laskentakaavalla, jossa huomioidaan  
luoton määrä, lyhennysaikataulu sekä koron suuruus. Todellinen vuosikorko  
huomioi myös luoton nostamiseen ja sen hoitamiseen liittyvät kustannukset. Las-  
kukaava ottaa myös huomioon korkopäiväkäytännön mahdolliset erot, mutta siinä  
ei voida huomioida korkotason eikä muita luoton hoidon aikana tapahtuvia muu-  
toksia kuluissa. Jotta luottovertailu olisi mahdollisimman paikkansapitävää, on  
tärkeää että laskelmat perustuvat samaan ajankohtaan. Luottolaitokset helpottavat  
kuluttajien vertailua markkinoimalla esimerkiksi asuntolainoja samoilla luotto-  
määrillä ja -ajoilla, minkä avulla kuluttajan on helppo vertailla eri luottolaitosten  
hintoja keskenään. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2009.)

Lainatarjouksessa kannattaa kiinnittää huomiota todellisen vuosikoron lisäksi myös korkomarginaaliin. Korkomarginaali on prosenttiyksikkömäärä, joka lisätään lainan viitekorkoon. Korkomarginaali on aina jokaisen pankin itse päätettävissä ja se on asiakaskohtainen. Korkomarginaalista kannattaa aina neuvotella lainanantajan kanssa. (Linnainmaa & Palo 2007, 86.)

### 3.4 Korkoperusteet

Lainan korkovaihtoehdot jakautuvat kahdenlaisiin vaihtoehtoihin, näitä vaihtoehtoja ovat kiinteät tai vaihtuvat korot. Vaihtuvakorkoisiin lainan korkovaihtoehtosidonnaisiin kuuluvat euribor- ja prime korko. Vaihtuvakorkoiset lainat ovat yleensä lainaehdoiltaan joustavampia kuin kiinteäkorkoiset lainat. Asuntovelallisen on kuitenkin kannettava itse vastuu korkojen nousun aiheuttamasta riskistä. Toinen vaihtoehto ovat kiinteäkorkoiset lainat. Kiinteä korko antaa suojan korkojen nousua vastaan, mutta sen purkamiskustannukset voivat nousta suuriksi mikäli korkotasoa on laskenut. Kiinteän koron valitsemalla velallinen menettää myös mahdollisuuden hyötyä korkojen laskusta. (Koskinen & Putkuri 2008.)

Korkoperusteen valinnassa on kyse velallisen maksamista lainakustannuksista sekä korkoon liittyvästä riskistä. Korkoperusteen valintaan vaikuttaa vallitseva korkotilanne ja tulevaisuuden odotukset korkokehityksestä. Jos korkotasoa on korkealla, ei kannata lukita korkoa kiinteäksi pitkäksi aikaa, vaikka kiinteän koron olisi hieman pienempi kuin vaihtuvan koron. Toisaalta vaihtuva korko voi jatkaa yhä nousuaan. Jos taas korkotasoa on hyvin alhainen, vaihtuvakorkoinen korko on hyvin alhainen, mutta siihen sisältyy riskejä jos korkotasoa nousee. Näitä asioita velallisen on pohdittava monelta kantilta korkoperustetta valitessaan. (Tuhkanen 2006, 241–242.)

#### 3.4.1 Kiinteä korko

Kun kuluttaja hankkii itselleen lainan, on oleellista mitoittaa se niin, että koronnousu ei vaaranna hänen maksukykyään. Pankeilla ja vakuutusyhtiöillä on tarjolla erilaisia lainaturvavaihtoehtoja, mutta kuluttajan kannalta saattaa olla edullisempaa lyhentää lainaa nopeammalla tahdilla tai laittaa rahaa säästöön koronnousun

varalle. Eräs koronnousulta suojaava tuote on kiinteä korko. (Kuluttajavirasto 2010.)

Kiinteä korko pysyy samana koko sovitun ajan. Euroalueella noteerataan yleisesti kiinteää korkoa markkinoilla aina 30 vuoteen asti. Suomessa kuitenkin harvoin tarjotaan tai otetaan kiinteän koron jaksoja, jotka kestävät yli kymmenen vuotta. Asuntolainoissa kiinteän koron tarjoukset ovat 3 tai 5 vuoden mittaisia ajanjaksoja. Tämä tarkoittaa, että pankin tarjoama laina-aika voi olla vaikkapa 25 vuoden mittainen, mutta kiinteän koron korkojakso vain kolmesta viiteen vuoteen asti. Uusi korko vahvistetaan aikanaan silloisen markkinatilanteen ja rahalaitoksen rahoituskustannusten tai vahvistetun viitekoron perusteella. (Tuhkanen 2006, 37.)

Taulukko 1 selkeyttää kiinteän koron ajatusmallia ja esittelee kiinteän koron yleisimmät hyvät ja huonot puolet. Kiinteä korko on hieman joustamattomampi vaihtoehto verrattuna muihin korkovaihtoehtoihin ja se sopii enemmän henkilölle, joka ei seuraa aktiivisesti itse markkinatilannetta. Kiinteän koron valinta tarkoittaa sitä, että koronmuutokseen liittyvä riski on tällä valinnalla poistettu. Tästä riskin poistumisesta joutuu kuitenkin maksamaan jollain tavalla, nimittäin tällöin ei hyödy mahdollisesta koronlaskusta. Kiinteän koron valitseva lainanottaja maksaa siitä, ettei korko nouse tulevaisuudessa, mutta myös luopuu mahdollisesta vaihtuvan koron laskusta syntyvästä edusta. (Tuhkanen 2006, 242.)

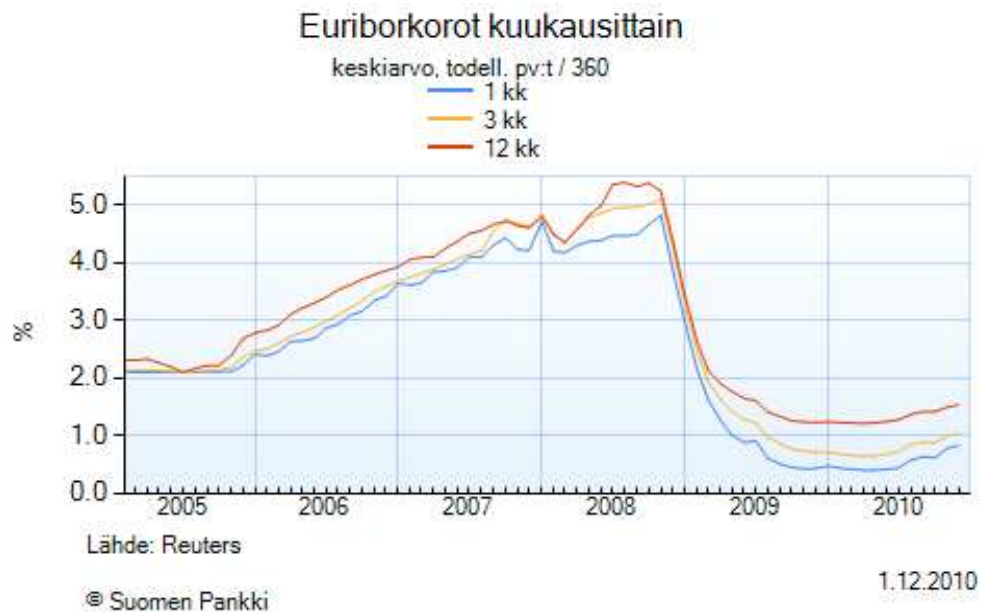
TAULUKKO 1. Kiinteän koron ominaisuudet

<b>Kiinteän koron plussat ja miinukset:</b>	
+ Tieto maksuerien suuruudesta	- Ennenaikainen takaisinmaksu saattaa aiheuttaa suuria kustannuksia
+ Korko pysyy samana useita vuosia	- Korkojen aleneminen ei hyödytä
+ Mahdollinen lyhennysvapaa kuukausi	- Jäykähdöt lainaehdot
+ Korkokustannuksissa säästää, jos ottohetkellä korkotaso alhainen	

### 3.4.2 Euriborkorko

Euribor eli Euro Interbank Offered Rate on korko, jolla ensiluokkainen pankki antaa toiselle ensiluokkaiselle pankille euromääräisiä luottoja. Euriborkorko määräytyy euroalueen pankkien välisillä niin sanotuilla Interbank-markkinoilla, joilla pankit tekevät toisiinsa pankkeihin määräaikaista enintään vuoden mittaisia euromääräisiä talletuksia. Euriborkorko julkaistaan kello 12 Suomen aikaa ja koron arvo lasketaan euroalueella toimivien parhaiksi luokiteltujen pankkien antamien noteerausten perusteella. Noteerauksia antavia pankkeja on yhteensä noin 40 kappaletta, joista ainoa suomalainen pankki on Nordea. (Koskinen & Putkuri 2008; Suomen Pankki 2010.)

Kuvio 6 osoittaa euriborkorkojen kehityskaaren ja sen, kuinka jyrkästi euriborkorot ovat madaltuneet vuoden 2008 lopusta lähtien. Kuvioista nähdään myös, kuinka korot kävivät jopa yli 5 %:in tasolla ennen jyrkkää laskua. Sen viimeisimmistä tuloksista on nähtävissä nousua, josta voidaan päätellä korkopohjan olevan jo ohi ja pienen talouden elpymisen ja korkojen nousun alkaneen.



KUVIO 6. Euriborkorkojen kehitys (Suomen Pankki 2010)

Euriborkorko on euroalueen rahamarkkinakorko. Se kuvastaa pankkien lyhytaikaisen varainhankinnan kustannuksia, joilla pankit hallitsevat lyhyen aikavälin maksuvalmiuttaan. Siinä on kyse Euroopan Pankkiyhdistysten liiton noteeraamasta euron lyhyestä markkinakorosta, joka syntyy pankkien välisillä talletusmarkkinoilla. Sen avulla pankit veloittavat lainanottajapankilta kustannukset myöntämässään lyhytaikaisesta vakuudettomasta lainasta. (Koskinen & Putkuri 2008; Tuhkanen 2006, 38.)

Euriborkorkoa laskettaessa ei oteta huomioon 15 %:ia alimmista sekä korkeimmista arvoista ja jäljelle jäävistä arvoista lasketaan painottamaton keskiarvo. Euriborkorko julkaistaan joka päivä maanantaista perjantaihin viidelletoista eri korkojaksolle. Näitä korkojaksoja ovat 1-3 viikkoa ja 1-12 kuukautta. Korkojakso lasketaan sekä 360 että 365 päivän korkojaksoille (Suomen Pankki 2010; Koskinen & Putkuri 2008).

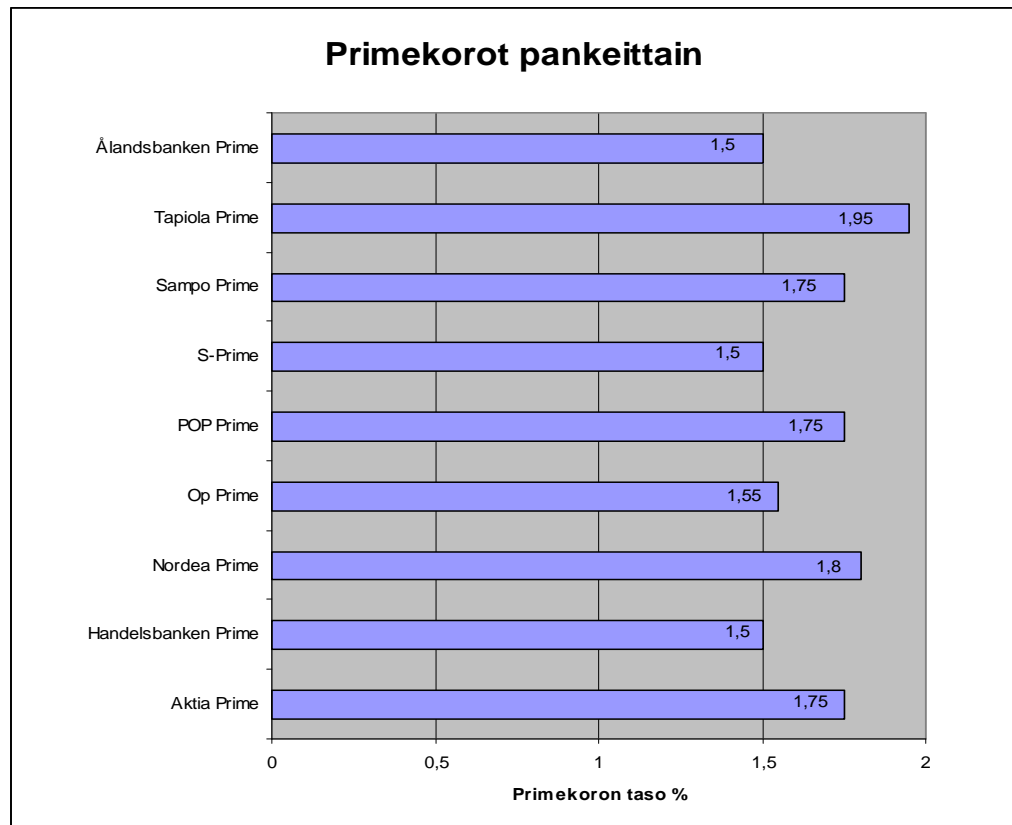
Euriborkorko korvasi Suomessa aikoinaan käytetyn helibor koron, joka oli vanhan markan rahamarkkinakorko. Euriborin vahvuutena on, että siinä tapahtuvat muutokset ovat aidosti markkinalähtöisiä, kun taas esimerkiksi primekorkoa määritellessä pankit voivat hinnoitella siihen mukaan jo tulevaa korkotason nousua. Tällaisen hinnoittelumallin vuoksi korkotason laskiessa ei pankin primekoron muutospäätöksillä ole välttämättä niin kiire, vaan ensin katsotaan, onko lasku pysyvää. (Tuhkanen 2006, 38 & 245.)

### 3.4.3 Primekorko

Primekorko on luottolaitoskohtainen kotimainen viitekorko, eli kukin pankki saa päättää omasta primekorostaan itse. Primekorot määräytyvät kunkin luottolaitoksen tai pankkiryhmän hallinnollisten päätösten mukaan. Niiden muodostumiseen vaikuttavat lyhyiden ja pitkien markkinakorkojen senhetkinen taso ja odotukset markkinakorkojen tulevasta kehityksestä. (Koskinen & Putkuri 2008.)

Kuvio 7 osoittaa primekorkojen tason vuonna 2010 Suomessa. Kuviosta voidaan nähdä, että korot ovat tällä hetkellä kaikissa pankeissa alhaiset ja ne ovat hyvin lähellä toisiaan. Tapiola Prime on kaikista korkein, ja sen viimeinen muutospäivä

on ollut muista koroista aikaisin vuoden 2009 alkupuolella. S-Prime on kokenut viimeisen muutoksen, ja sitä ennen muutoksen primekorkoonsa on tehnyt Handelsbanken. Näiden yhteiseksi tekijäksi löytyy hyvin lähellä 1,5 %:ia oleva korko. (SVnet 2010.)



KUVIO 7. Primekorkojen taso pankeittain (SVnet 2010)

Primekorkojen muutokset seuraavat markkinakorkoja pienellä aikaviiveellä (Tuhkanen 2006, 38). Se kuvastaa pidemmän aikavälin korkojen kehityksen tasoa ja viive voi olla muutamia kuukausia. Primekorot voivat pysyä pitkään muuttumattomina, mutta ne voivat myös nousta tai laskea useita kertoja vuoden aikana. Viiveen ansiosta niiden muutokset ovat tasaisempia verrattuna markkinakorkoihin. Viive aiheuttaa myös sen, että pienet heittelyt jäävät primekorossa toteutumatta. (Koskinen & Putkuri 2008.)



Primekorko on toistaiseksi voimassa oleva lyhyt korko, ja se ei siis ole markkina-korko, vaan siihen sidoksissa oleva pankin oma hallinnollinen korko. Uusi prime astuu voimaan yleensä 14 vuorokauden kuluessa pankin päätöksestä muuttaa primekorkoa. Siihen sidottujen sopimusten korko muuttuu muutoksen voimaantulomispäivästä lukien. (Tuhkanen 2006, 46 & 244.)

#### 3.4.4 Peruskorko

Peruskorko menetti 1990-luvun alun jälkeen merkityksensä pankkien otto- ja antolainauskorkona. Se on kuitenkin edelleen käytössä hallinnollisena korkona. Peruskorko lasketaan mekaanisesti markkinakoron perusteella ja se on 1.1.–30.6.2011 julkistettu olemaan 1,50 %. Valtiovarainministeriö vahvistaa peruskoron kesä- ja joulukuussa puoleksi kalenterivuodeksi kerrallaan heinä- ja tammi-kuun ensimmäisestä päivästä lukien. Peruskorko on vahvistusajankohdan kolmen edeltävän kuukauden julkaistujen 12 kuukauden euriborkorkojen keskiarvo, joka on pyöristetty lähimpään prosenttiyksikön neljäsosaan. (Tuhkanen 2006, 37 & 47; Suomen Pankki 2010.)

Suomen Pankki vahvisti ennen peruskoron, kunnes se vuoden 1999 alussa siirrettiin valtiovarainministeriön tehtäväksi. Tämä tapahtui silloin, kun Suomi liittyi Euroopan talous- ja rahaliiton kolmanteen vaiheeseen. Peruskorolla ei nykyään ole juurikaan merkitystä laina- ja sijoitusmarkkinoilla. Sitä käytetään kuitenkin vielä jossain määrin uusissa lainoissa. Tällaisia lainoja ovat esimerkiksi Tekesin tai kuntien ja kaupunkien lainanannot. (Tuhkanen 2006, 46–48.)

#### 3.5 Asuntovelallisen korkoriski

Korot ovat nyt kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla ja Suomen asuntomarkkinoiden kannalta korkotaso on liian alhainen. Yhdysvalloissa taantumasta elpyminen on ollut heikkoa ja valtion velkaantumisongelmat pitävät yllä levottomuutta. Myöskään kaksoistaantuma ei ole täysin pois suljettu vaihtoehto. Euroopan talous on kuitenkin kehittynyt melko positiivisesti tilanteen huomioon ottaen. Finanssi-kriisin seurauksena on tekeillä sääntelyn kiristämistoimia, jotka kaikki vaikuttavat

asuntolainojen kustannuksiin. Korkoriski on siis todellinen. (Suomen Hypoteekkiyhdistys 2010.)

Korkoriski syntyy, kun korkotaso on joko hyvin alhainen tai korkea. Korkoriski määritellään koron muutosten aiheuttamaksi epävarmuudeksi tuotoista ja kustannuksista. Korkomarkkinoiden vaihtelu altistaa vaihtuvakorkoiset lainat riskeille korkojen ja korkokustannusten noustessa. Euroalueen talouskasvun muutokset heijastuvat usein hyvinkin nopeasti markkinakorkojen tasojen muutoksiin. Markkinakorkojen muutokset näkyvät suoranaisesti velallisen luotonhoitokustannuksissa ja maksuerissä. (Tuhkanen 2006, 312.)

Vaihtuvakorkoinen eli euribor- tai primekorkoon sidottu laina on hyvin altis korkomuutoksille, kun taas kiinteäkorkoinen laina antaa suojan koronnousua vastaan. Kiinteäkorkoisen vaihtoehtoon valitseva velallinen ei kuitenkaan hyödy korkojen laskusta lainkaan (Koskinen & Putkuri 2008). Korot ovat Suomessa vuonna 2010 asuntomarkkinoiden kannalta liian alhaisella tasolla. Kuluttajat saattavat ottaa liiallisia riskejä ja ylilyöntejä saattaa tapahtua. Suomessa ilmiöksi alhaisen korkotason myötä on tullut lyhyillä 1-3 kuukauden euriborkoroilla taiteileminen. (Suomen Hypoteekkiyhdistys 2010.) Korkoriskiltä suojautuminen korostuu vuonna 2010, jolloin korkotason historiallisen alhainen taso ennustaa sen, että korot varmasti nousevat.

Ajassa-lehti teki vuonna 2010 kyselyn, jossa otettiin selvää, kuinka paljon enemmän kuluttajat pystyvät maksamaan asuntolainakuluja kuukautta kohden, kun korot nousevat. Kyselyyn vastasivat Nordean kuluttajaekonomistit Ruotsista, Norjasta, Tanskasta ja Suomesta. Suomalaisen Nordean kuluttajaekonomistin mukaan 37 % suomalaisista asuntovelallisista kertoo, etteivät he osaa sanoa, kuinka paljon suuremmista lainakuluista selviytyisivät. Ne, jotka ovat asiaa pohtineet, arvioivat tarvittaessa pystyvänsä maksamaan keskimäärin noin 500 euroa enemmän kuukautta kohden. Erot ovat kuitenkin melko suuret tuloluokkien välillä. (Numminen 2010, 30.) Konkreettisesti tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi 150 000 euron lainassa korko voisi nousta lähes neljä prosenttia, jos kuluttajalla olisi varaa maksaa noin 500 euroa kuukaudessa enemmän lainanhoitokuluja.

Suomen Hypoteekkiyhdistys (2010) on antanut neuvoja asuntovelalliselle korkoriskiltä suojautumiseen. Silloin kun ollaan historiallisen alhaisessa korkotasossa, kannattaa siirtyä käyttämään kiinteää korkoa. Korkeiden korkojen aikana taas on hyvä käyttää vaihtuvaa korkoa. Korkoriskiltä voi siis suojautua kiinteän koron avulla tai vaihtoehtoisesti sitomalla puolet lainasta kiinteäkorkoiseen ja puolet vaihtuvakorkoiseen korkoon. Primekorko ei ole alhaisen korkotason hetkellä suositeltava, sillä vuonna 2010 alhaisten korkojen aikana primekorot ovat jääneet varsin korkealle tasolle. Primekorko ei myöskään suojaa koronnousulta, sillä se ei nouse aivan heti, mutta tulee kyllä hyvin pian perässä.

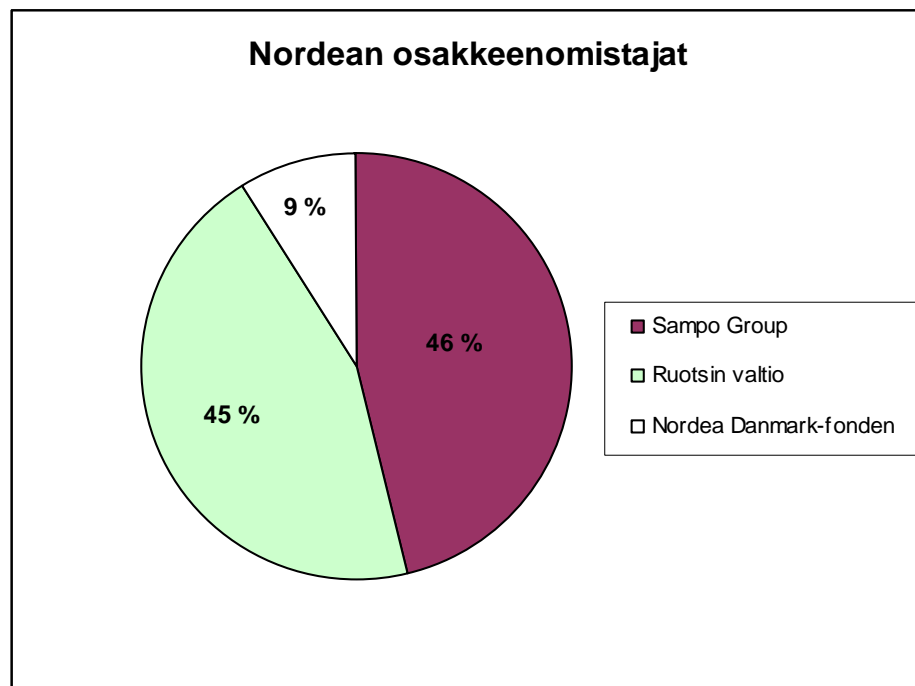
Korkojen muutosten aiheuttamalta riskiltä voidaan kuitenkin suojautua erilaisia suojaustuotteita hyödyntäen. Koskisen ja Putkurin (2008) mukaan jokaisen asuntovelallisen tulisi lainanottohetkellä laskea korkotason mahdollisen nousun vaikutukset omaan talouteensa ja tehdä suunnitelma lainanhoitokulujen kasvun varalle. Noin 72 % asuntovelallisista on vuonna 2008 ilmoittanut olevansa varautunut asuntolainansa koron mahdolliseen nousuun esimerkiksi säästämällä etukäteen. Lisäksi erilaisten suojaustuotteiden, kuten korkokaton käyttö on yleistynyt, ja vuonna 2007 noin 30 % asuntolainoista suojattiin korkokaton avulla. Myös lainaturvavakuutus on ollut suosittu, sillä sitä on ollut käytössä noin 37 %:lla asuntovelallisista. (Koskinen & Putkuri 2008.) Yhteenvetona voidaan päätellä, että yleisimmät asuntovelallisten käyttämistä korkoriskiltä suojautumistuotteista ovat

- Henkilökohtaiset säästöt
- Korkokatto
- Lainaturva
- Kiinteä korko
- Lainan puolittaminen kiinteään ja vaihtuvakorkoiseen.

Seuraava luku tarkastelee tämän opinnäytetyön toimeksiantajayrityksen Nordea Pankki Suomi Oyj:n toimintaa, asuntolainaprosessia ja korkotuotteita. Luku käsittelee case-yrityksen näkökulmia ja johdattelee teorian kautta tutkimusprosessiin ja sitä kautta tuloksiin.

## 4 CASE-YRITYS NORDEAN ESITTELY JA KYSELYN TULOKSET

Nordean tuotteet ja palvelut liittyvät pankki- ja vakuutustoimintaan sekä varallisuudenhoitoon. Nordea on konserni ja se noteerataan NASDAQ OMX:n pörssissä Helsingissä, Kööpenhaminassa ja Tukholmassa. Nordean kolme suurinta osakkeenomistajaa ovat Sampo Group, Ruotsin valtio ja Nordea Danmark-fonden (KUVIO 8). (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)



KUVIO 8. Nordean omistusosuudet prosentteina

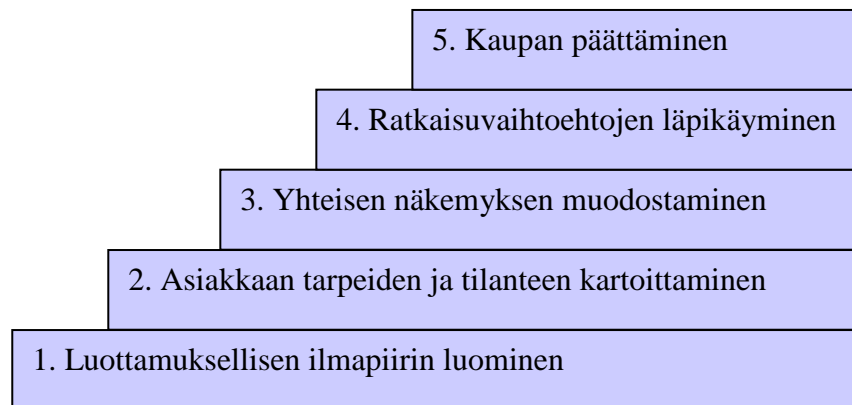
Nordean hallituksen puheenjohtajana on vuodesta 2002 toiminut Hans Dalborg ja konsernijohtajana vuodesta 2007 Christian Clausen. Nordean liikevoitto oli tammi-joulukuussa vuonna 2009 1 751 miljoonaa euroa ja vuonna 2008 vastaava luku 2 845 miljoonaa euroa. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Nordealla on 10 miljoonaa asiakasta, joista 6 miljoonaa on myös verkkopankkiasiakkaita. Nordealla on noin 1 400 konttoria. Nordean markkina-asema on

vahva ja se on ensimmäisellä tai toisella sijalla lähes kaikilla pohjoismaisilla markkinoilla. Sen henkilöstömäärä vuonna 2010 on noin 36 500. Nordean työntekijöistä 62 % on naisia ja 38 % miehiä. Nordealla on kunnianhimoinen tavoite olla Pohjoismaiden suosituin työnantaja finanssipalvelualalla. Tavoitteena on myös olla vahva eurooppalainen pankki, joka luo merkittävää arvoa asiakkailleen ja omistajilleen ja joka on tunnettu osaavasta henkilöstöstään. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

#### 4.1 Asuntolainan myyntiprosessi Nordeassa

Kuvio 9 havainnollistaa Nordean käyttämää asuntolainan myyntiprosessia henkilöasiakkaille porrasmallin avulla. Tämän myyntiprosessin avulla Nordea pystyy räätälöimään jokaiselle asiakkaalle juuri sopivan asuntolainan ehtoineen ja vakuuksineen.



KUVIO 9. Asuntolainan myyntiprosessi (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b)

Kuvion 9 ensimmäinen vaihe on hyvin tärkeä, sillä sen avulla luodaan luottamuksellinen ilmapiiri asiakkaan ja pankkitoimihenkilön välille. Ensimmäinen vaihe sisältääkin paljon keskustelua asiakkaan perustiedoista.

Toinen vaihe on pitkälti asiakkaan haastattelua siitä, mihin tarkoitukseen hän luottoa hakee. Nordean on tällä tavoin aina kartoitettava asiakkaan tilanne, jotta hänel-

le voidaan tarjota oikeita tuotteita. Tämä porras sisältää muun muassa lainantarpeen määrän sekä lainanhoidon, kuten korkojennousun ja yllättävät tapahtumat. Tässä vaiheessa tarkastellaan myös asiakkaan maksukykyä sekä lainan vakuuksia. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Kuvion 9 kolmas porras on yhteisen näkemyksen muodostaminen, johon voidaan myös palata takaisin jos kaupan teon loppuvaiheessa tulee muutoksia ratkaisuvaihtoehtoihin. Kolmas porras on merkittävä siinä mielessä, että asiakkaan luottamus pankkiin kasvaa, kun yhteisistä näkemyksistä keskustellaan huolellisesti. Portaan avulla saadaan myös esille jo alustavia konkreettisia päätöksiä.

Neljäs vaihe kuviossa 9 on ikään kuin kolmannen vaiheen tarkastamista eli kaikki ratkaisuvaihtoehdot käydään läpi ja esitellään tarjous kokonaisuudessaan asiakkaalle. Viimeisessä vaiheessa päätetään kauppaa, jolloin lähdetään tiedustelemaan asiakkaan halukkuutta hyväksyä lainatarjous. Nordea varmistaa aina vielä kerran, että asiakkaalle ei jää mitään epäselvää ja että kyseistä keskustelua ja lainatarjousta voidaan pitää sovittuna. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Nordea Pankissa asuntolainoja myydään seuraaviin käyttötarkoituksiin:

- Omistus-, sijoitus-, vapaa-ajan-, asumisoikeus- tai osaomistusasunnon hankinta
- Omakotitalon rakentaminen
- Asunnon peruskorjaus ja remontointi
- Taloyhtiön lainaosuuden poismaksu.

(Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

#### 4.2 Nordean korkotuotevalikoima asuntolaina-asiakkaalle

Nordealla on laaja valikoima erilaisia korkovaihtoehtoja, vaihtuvia sekä kiinteitä. Sopivan korkovaihtoehdon valinta lähtee asiakkaasta, joka valitsee omaan tilanteeseensa parhaiten sopivan koron. Nordea suosittelee läpikäytäväksi muutamia peruskysymyksiä, jotta asiakkaalle löydettäisiin sopiva korkovaihtoehto. Kaikilla seuraavaksi mainituilla kysymyksillä on merkitystä koron valinnan kannalta, sillä

jotkut korkovaihtoehdot estävät tiettyjen toimintojen tekemisen kesken lainanmaksuajan. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.) Kysymykset, jotka on hyvä esittää asiakkaalle sopivaa korkovaihtoehtoa etsittäessä:

- Mikä on sopiva laina-aika?
- Haluaako asiakas nostaa lainan erissä?
- Kuinka usein lainaa halutaan tai voidaan lyhentää?
- Täytyykö maksuohjelmaa pystyä muuttamaan joustavasti?
- Arveleeko asiakas haluavansa maksaa lainan ennaikaisesti?
- Onko asiakkaalla ehkä tarvetta lyhennysvapaisiin jaksoihin?

(Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

### *Kiinteä korko*

Nordea tarjoaa henkilöasiakkailleen 3, 5, 10, 15 vuoden kiinteitä korkoja. Kiinteän koron marginaali on uusissa kiinteisiin korkoihin sidotuissa lainoissa aina vähintään 0,75 % alkaen 23.6.2010. Kiinteään korkoon sidottavan lainan määrän täytyy olla yli 16 818,79 euroa. Ajankohtaista henkilöasiakkaiden kiinteäkorkoissa asuntolainassa on kiinteän 3 vuoden korkokaton marginaalin arvo 0,65 % ja kiinteän 5, 10 tai 15 vuoden korkokaton marginaalin arvo 0,60 %. Kiinteän korkojakson (3, 5, 10 tai 15 vuodelle) voi avata myös vanhaan asuntolainaan, kunhan lainan saldo on yli 16 818,79 euroa. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Kiinteän koron taso määritellään pankissa suhteessa rahamarkkinoilta saatavaan kiinteään sisäiseen siirtohintaan. Sen arvo ilmoitetaan asiakkaalle aina kokonaiskorkona, johon sisältyy pankin oma tuottomarginaali. Siirtohinnan tasoon vaikuttavat lainan maksuohjelma ja laina-aika. Marginaali on pankin itse päättämä, ja tällä hetkellä se on edellä mainittu vähintään 0,60 % laina-ajasta riippuen. Asiakkaan varsinainen kiinteän jakson täsmällinen korko määräytyy vasta lainan noston yhteydessä ja luottoneuvotteluissa kerrottu korkotaso on vain viitteellinen. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Kun korkojakso loppuu, viitekoroksi vaihtuu automaattisesti Nordean prime-korko + senhetkinen marginaali. Asiakkaalla on myös oikeus valita pankin kanssa velkakirjaan kirjatun ehdon perusteella 30 - 0 päivää ennen jakson vaihtumista lainalleen prime-koron sijaan uusi kiinteän koron jakso tai euribor-korko. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Asiakkaalle on kerrottava, että kaikkien muutosten tekeminen kiinteään korkoon sidotun lainan ehtoihin edellyttää pankin suostumusta. Muutos voidaan tehdä vain, jos muutoksesta ei aiheudu pankille jälleenrahoituksen purkukustannuksia. Jos muutos voidaan tehdä, on asiakkaalta perittävä maksuohjelman muutospalkkio tai lainasta luopumismaksu. Myöskään lainan nostaminen erissä ei ole mahdollisia kiinteän koron jakson aikana. Jos laina on pienempi kuin edellä mainittu minimisumma, pankilla ei ole lain mukaan oikeutta periä korvausta lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta. Lainasta luopumismaksu joudutaan suorittamaan silloin, jos korkotaso on laskenut. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Yksityishenkilöille on myös mahdollista tarjota 12 vuoden kiinteäkorkoista asuntolainaa. Tällöin laina-aika on 12 vuotta ja korko on siis kiinteä koko laina-ajan. Laina-aikana lainan ehtoihin ei saa tehdä muutoksia ilman purkukustannuksia. 12 vuoden kiinteän koron laina on joustamaton, joten osa suuresta lainasta suositellaan otettavan vaihtuvakorkoisena lainana. Pankin toimihenkilö arvioi asiakkaan tilanteen ja suosittelee esimerkiksi 30–50 %:n osuutta sidottavaksi kiinteään korkoon ja loppu vaihtuvaan korkoon. Tällainen lainan jaottelu helpottaa tilanteita, jolloin asiakkaan tarvitsee saada esimerkiksi maksuohjelmaan muutoksia, jolloin kiinteäkorkoisen lainan puoli jatkuu edelleen kiinteänä ja vaihtuvakorkoisen lainan laina-osuutta voidaan muokata pienemmin kustannuksin. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Kiinteän koron korkotasoksi muodostuu yleensä hieman korkeampi korko kuin esimerkiksi jos asiakas valitsisi euriborkoron ja marginaalin. Korkeampi korkotaso johtuu siitä, että pitkien korkojen korkotaso on yleensä korkeampi kuin lyhyiden. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)



### *Joustava kiinteä korko*

Joustavan kiinteän koron jakso ei ole Nordeassa myynnissä vuonna 2010. Kiinteitä korkoja on kuitenkin olemassa kahdenlaisia: tavallisia ja joustavia. Joustavan kiinteän koron korkojakso on 15 vuotta. Lainassa on kuitenkin muutamia ehtoja, joiden täytyy täyttyä. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.) Ehdot ovat seuraavat:

- Lainamäärän täytyy olla vähintään 30 000 euroa.
- Laina-aika on aina 30 vuotta.
- Kiinteä jakso joustavalle korolle on 15 vuotta, sen jälkeen koroksi tulee Nordea Prime.
- Lyhennystapa on annuiteetti tai tasaerä.
  - Käytännössä näillä tavoilla ei ole eroa ennen kuin kiinteä jakso päättyy, sillä sen aikana korko ei muutu.
- Lainan eräpäivä on aina kuukauden 1. päivä. Jos tämä päivä ei ole pankkipäivä, maksu siirtyy seuraavaan pankkipäivään.
- Laina-ajan alussa voi olla tasan 5 vuoden lyhennysvapaa jakso, jota ei voi ottaa kesken laina-ajan.
- Lainaehdot ei voi muuttaa kesken kiinteän jakson.
- Marginaali on aina 0,50 %.

(Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Jos asiakkaalla on joustava kiinteä korko, voi hän maksaa lainansa pois milloin vain ilman ennaikaisen maksun kustannuksia, vaikka uuden vastaavan lainan korko olisikin alempi kuin poismaksettavan lainan korko. Pankki ei siis missään tilanteessa peri asiakkaalta kustannuksia, jos hän haluaa maksaa lainansa ennakkoisesti pois. Asiakas voi vaihtaa lainansa vaikkapa vaihtuvakorkoiseen, jolloin häneltä peritään kuitenkin järjestelypalkkio. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Asiakas saattaa saada myös itselleen hyvitystä maksaessaan joustavan kiinteän koron lainan ennakkoisesti pois, toisin kuin tavallisen kiinteän koron yhteydessä. Tämä johtuu siitä, että Suomen verolainsäädäntö ei sisällä säännöksiä ennakkoiseen takaisinmaksuun liittyvästä hyvityksestä. Myöskään hyvitystä koskevaa oikeuskäytäntöä ei ole, joten verokohteluun liittyy tällöin tulkintariskejä. Pankki

on tämän vuoksi hakenut verottajalta ennakkopäätöksen asiasta. Ennakkopäätös on seuraava: hyvitystä pidetään pääomatulona. Tämän vuoksi pankki perii maksettusta hyvityksestä 28 % suuruisen ennakonpidätyksen. Hyvityksestä on aina sovittu lainan nostamisen yhteydessä ja se on myös kirjattu velkakirjan liitteeseen. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Joustavan kiinteän koron hinta on korkeampi kuin tavallisten kiinteiden korkojen. Tämä johtuu tuotteen lisäominaisuuksista, joita ovat ennaikainen maksu ilman kustannuksia sekä mahdollisuus hyvitykseen pankilta. Huono puoli hinnan lisäksi on kuitenkin myös se, että vaikka yleinen korkotaso laskisikin, kiinteä korko ei laske. Toisaalta jos yleinen korkotaso kokee suuren laskun, voi asiakas maksaa lainansa pois ilman kustannuksia ja ottaa tilalle vaihtuvakorkoisen lainan. Tämä järjestely ei ole ongelma, kuten se tavallisessa kiinteässä korossa on. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Pankin näkökulmasta tuotteena juuri sopiva on joustava kiinteä korko, jonka avulla asiakas voi suojata itseään korkovaihteluilta. Pankki saa myös tuotteesta normaalit palkkio- ja marginaalituotot sekä tuotteen uskotaan parantavan Nordean imagoa. Tuotteen on tarkoitus antaa asiakkailleen turvaa, mutta ei sitoa heitä liikaa. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

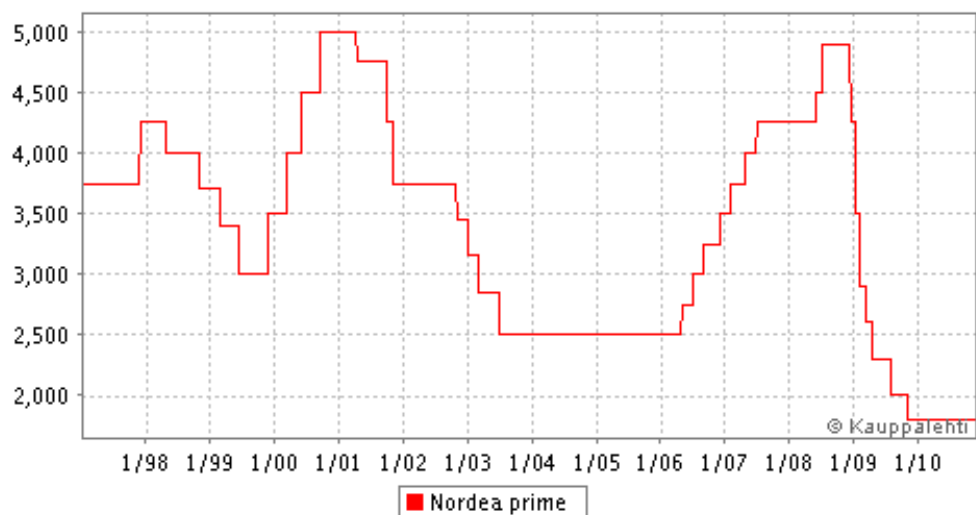
### *Nordea Prime -korko*

Nordea Prime -korko on tarkoitettu pääasiassa henkilöasiakkaiden pitkien lainojen sekä säästämisen viitekoroksi. Nordea Pankin julkaisema prime-korko on sen oma viitekorko. Tämä korko pyritään pitämään suhteellisen vakaana, minkä takia aivan pienet korkovaihtelut markkinoilla eivät vaikuta sen arvoon. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Nordea Prime -koron tason päättää pankin johtokunta. Kun johto tekee päätöksen muutoksesta, informoi pankki asiakkaitaan vähintään 14 vuorokautta ennen koron arvon muutosta tiedotusvälineiden kautta. Nordea Prime -koron taso edustaa Nordea Pankin käsitystä tämänhetkisestä korkotasosta sekä myös lähiajan korkokehityksen suunnasta. Kun määritetään kyseisien koron tasoa, on otettava huomioon

lyhyiden ja pitkien markkinakorkojen kehitys, inflaationäkymät sekä maan talouden yleiset kehitysnäkymät. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Kuvio 10 havainnollistaa Nordea Prime -korkojen kehityksen yli kymmenen vuoden ajalta. Merkittävintä kuviossa on se, kuinka alhaalla vuoden 2010 korkotaso on. On myös huomionarvoista, että ennen jyrkkää laskua vuoden 2008 lopulla korkotaso on ollut lähes 5 %:a. Nordea Prime -koron kuvaajasta näkyy myös selkeästi se, että korkotaso saattaa pysyä jonkin aikaa myös paikallaan eivätkä muutokset ole pieniä, vaan korko on voimassa aina jonkin aikaa.



KUVIO 10. Nordea Prime -korkojen kehitys (Kauppalehti 2010a)

Nordea Prime -korko tarjoaa vakaamman korkokehityksen, sillä se seuraa markkinakorkoja rauhallisessa tahdissa. Kun lainaan valitaan prime-korko, lainan todelliset kustannukset nähdään vasta sovitun laina-ajan päätyttyä. Sitä ennen ei voida vertailla, olivatko prime-koron korkokustannukset suuremmat kuin euribor-sidonnaisella. Todellisen tuloksen näkee vasta laina-ajan päätyessä tapahtuneista korkotason vaihteluista. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Nordea Prime -korko on vaihtuva viitekorko, joka muodostuu viitekorosta ja marginaalista. Marginaali on useimmiten asiakas- ja tapauskohtaisesti sovittavissa,

mutta joissain tuotteissa se on kaikille sama. Marginaalista sovitaan asiakkaan kanssa tehdyssä velkakirjassa, joten pankki ei voi kesken laina-ajan yksipuolisesti muuttaa sitä. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

#### 4.3 Eri korkovaihtoehtojen vertailu

Taulukko 2 esittelee Nordean tarjoamien korkovaihtoehtojen suurimpia eroja. Eroja löytyy selkeimmin lyhytaikaisten ja pitkäaikaisten korkojen ehdoissa. Taulukossa 2 on esitetty kuinka kiinteän ja joustavan kiinteän koron valinnat on suunniteltu pidemmille aikaväleille talouden turvaksi. Nämä korkovaihtoehdot auttavat asiakasta tietämään lainan maksuerät jo vuosien päähän eivätkä korkojen muutokset vaikuta asiakkaan korkoon ennen kuin korkojakso päättyy. Korkojakson päättyessä asiakas voi ottaa taas uuden kiinteän koron jakson, jolloin koko laina-aika on mahdollista saada sidotuksi kiinteään korkoon.

TAULUKKO 2. Korkovaihtoehtojen ominaisuudet

<b>Korkovaihtoehtojen ominaisuudet</b>			
	Korkojaksot	Talouden suunnitelmallisuus	Minimi lainamäärä
Kiinteä	3, 5, 10, 15 v	Hyvä	16 818,79 €
Joustava kiinteä	15 v	Hyvä	30 000 €
Nordea Prime	Pankin päätös	Korko vaihtuu	Ei määritetty
Euribor	1, 3, 6, 12 kk	Korko vaihtuu	Ei määritetty

Vaihtuvakorkoisten lainojen, kuten Nordea Primen ja Euriboriin valitsemalla asiakas taas on heikosti suojautunut korkojen nousulta ja talouden suunnittelemien vuosien päähän on heikkoa. Asiakkaan laina-aika saattaa pidentyä tai vastavasti maksuerät saattavat nousta hyvin korkeiksi, etenkin laina-ajan alkuvaiheessa.

#### 4.4 Korkosuojaustuotteet

Nordea Pankille asiakkaat ovat tärkeimpiä, joten sen on rahoitusyhtiönä huolehdittava myös siitä, että lainan määrä on asiakkaalle sopiva ja että asiakas voi mak-

saa sen myös takaisin. Tästä ominaisuudesta huolehtivat muutamat suojaustuotteet, kuten Korkokatto, Lainaturva ja LyhennysJousto.

### *Korkokatto*

Korkokatto laina on tuote, jota Nordea markkinoi paljon henkilöasiakkaille niin televisiossa kuin lehdistäkin. Se on asiakkaiden keskuudessa hyvin tunnettu tuote näkyvyytensä vuoksi. Korkokaton avulla asiakas voi varmistaa, että hänen lainansa viitekorko ei nouse yli tietyn tason korkotason noustessa, mutta alenee kuitenkin viitekoron laskiessa. Korkokatto on mahdollista ottaa asuntolainaan, jonka viitekorko on 1, 3, 6 tai 12 kuukauden Euribor. Korkokatto on mahdollista sopia 3, 5, 7 tai 10 vuodeksi. Asiakas maksaa korkokatosta pankille kertapalkkion lainan noston yhteydessä. Palkkion suuruus riippuu korkokaton voimassaoloajasta ja tasosta sekä myös lainan määrästä. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Korkokaton ominaisuudet ovat seuraavat:

- Tuotteen voi ottaa sekä uuteen että nykyiseen asuntolainaan, jonka viitekorko on 1, 3, 6 tai 12 kuukauden Euribor.
- Korkokatto voidaan sopia 3, 5, 7 tai 10 vuodeksi.
- Laina säilyttää joustavuutensa erilaisiin maksuohjelman muutoksiin.
- Lainan osanostot ovat mahdollisia.
- Korkokattolaina on mahdollista maksaa sopimusaikana kokonaan tai osittain pois ilman purkukustannuksia.

(Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Korkokatto sovitaan asiakkaan kanssa aina tiettyyn viitekorkoon. Viitekoron vaihtaminen on mahdollista vain maksamalla korkokattolaina pois ja ottamalla tilalle uusi laina. Jos asiakas haluaa uuteen lainaansa myös korkokaton, hän joutuu maksamaan uuden kertapalkkion maksun lainan noston yhteydessä. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Taulukko 3 osoittaa vuonna 2010 myynnissä olevat korkokatot vuosittain ja prosentteittain eroteltuna. Se näyttää tiedon 1.10.2010 julkaistusta uutuudesta eli vain 1,50 %:a korkokattomahdollisuudesta. Laina-aika on kuitenkin lyhyt eli vain 3 vuotta, mutta mahdollisuutena on valita 12 tai 3 kuukauden euribor. Korkokattojenkin korot ovat siis hyvin alhaiset, kuten taulukosta 3 nähdään.

TAULUKKO 3. Korkokattovalikoima 2010 (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b)

Myynnissä olevat korkokatot  
vuonna 2010:

	1,50 %	2,00 %	2,50 %	3,00 %	3,50 %	4,00 %	4,50 %
3 vuot- ta	12/3kk Euribor	3kk Euribor	12/6/3/ 1kk Euribor	12/3kk Euribor	12kk Euribor		
5 vuot- ta		3kk Euribor	12/3kk Euribor	12/3kk Euribor	12/6/3/ 1kk Euribor	12kk Euribor	
7 vuot- ta						12/1kk Euribor	12kk Euribor

Esimerkki korkokattolainan käytöstä: Asiakas ottaa lainan, jonka marginaaliksi sovitaan 0,60 % viitekoron ollessa 12 kuukauden Euribor. Asiakas valitsee lainaansa 7 vuodeksi 3,00 %:n korkokaton. Kokonaiskorko lainassa voi tällöin korkokaton voimassaoloaikana nousta korkeintaan 3,60 %:iin. Jos 12 kuukauden Euribor nousee vaikkapa 3,5 %:iin, asiakkaan lainan viitekorko nousee korkokaton voimassaoloaikana vain 3,00 %:iin. Lainan kokonaiskorko on tällöin  $3,00 \% + 0,60 \% = 3,60 \%$ . Jos taas 12 kuukauden Euribor koronmääräytymisjakson vaihtuessa on laskenut 2,50 %:iin, laskee asiakkaan lainan viitekorko 2,50 %:iin. Lainan kokonaiskoroksi muodostuu tällöin  $2,50 \% + 0,60 \% = 3,10 \%$ .

Korkokatto laina soveltuu hyvin korkojennousulta suojautumiseen, sillä sen avulla asiakkaan viitekorko ei nouse yli sovitun tason, vaikka yleinen korkotaso nousisi-kin. Samalla asiakas kuitenkin hyötyy korkojen laskusta. Korkokattolaina on asiakkaalle kuin edullinen vakuutus turvaamaan taloutta. Korkokaton avulla asiak-

kaan korkokustannukset eivät nouse määrättyä rajaa korkeammiksi. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

### *Lainaturva*

Lainaturvaa on kahta eri laajuutta: Selektalainaturva ja Selektalainaturva Plus. Niiden avulla asiakas voi varmistaa, että hänen lainansa takaisinmaksu onnistuu ennakkosuunnitelmien mukaisesti. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010a.)

Lainaturva on kätevä tapa suojata esimerkiksi vakuudellisen asuntoluoton takaisinmaksu. Selektalainaturva maksaa normaalisti muutamia kymmeniä euroja kuukaudessa. Maksumäärä myös pienenee lainan lyhentyessä. Lainaturva turvaa lainan takaisinmaksun mahdollisen tapaturman tai työttömyyden varalta. Lainaturva ei vaadi erillistä terveystarkastusta, jotta se voidaan myöntää asiakkaalle. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010a.) Lainaturva ei kuitenkaan koske tai auta asiakasta jos, hän on joutunut lomautetuksi. Vakuutuskorvauksen saadakseen asiakkaan on täytynyt jäädä irtisanomisen myötä kokonaan vaille vakituista työtä ja ilmoittauduttava työvoimaviranomaisille työttömäksi työnhakijaksi. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

Lainaturvan työttömyyden ja tilapäisen työkyvyttömyyden turvan myynti kasvoi vuonna 2009. Tämä kasvu johtui suurimmaksi osaksi talouden matalasuhdanteesta sekä työpaikkojen epävarmuudesta. Työttömyyden ja tilapäisen työkyvyttömyyden turvaa myytiin vuonna 2009 noin 30 % enemmän kuin vuotta aikaisemmin. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010b.)

### *LyhennysJousto*

LyhennysJousto on tuote, jonka avulla Nordean asuntovelallinen asiakas voi muuttaa lainansa maksuerän määrää verkkopankissa. Lainan maksuerän voi jopa nollata, tai sitä voi halutessaan pienentää sen verran kuin on tarpeellista. Vaihtoehtoisesti voi myös maksaa suuremman lainan lyhennyksen. Laina-aika muuttuu asiakkaan tekemien muutosten mukaisesti. Muutosoikeus koskee kuitenkin vain lainan lyhennystä, ei sen poismaksua. Lainan korkoa on kuitenkin maksettava joka kuukausi, vaikka lainan maksuerän määrä nollattaisiinkin käyttämällä LyhennysJoustoa. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010a.)

LyhennysJoustoa ei voi liittää lainaan jos siinä on käytetty jonkun toisen antamaa panttia tai takausta, kiinteää korkoa tai korkotukea. Lyhennysjouston määrä voi olla korkeintaan 10 % lainan määrästä. Lyhennysjousto on mahdollista liittää uuteen sekä myös vanhaan lainaan. Lainan maksueriä voi muutella kätevästi verkkopankin kautta etukäteen sovittujen rajojen mukaisesti. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2010a.)

#### 4.5 Tutkimus Nordea Pankki Suomi Oyj:n asiakkaille

Tämän opinnäytetyön tutkimusosuus koostui Nordea Pankki Suomi Oyj:lle tehdystä kyselystä. Kyselyn kohdejoukkona toimivat Lahden Aleksanterinkatu 5 konttorin henkilöasiakkaat, joilla on tai jotka ovat ottamassa asuntolainaa. Tutkimuksen päätavoitteena oli tutkia asuntolaina-asiakkaiden tietoutta korkoriskistä ja sen vaikutuksista. Tutkimuksen toisena pääongelmana oli tutkia, ovatko asiakkaat suojautuneet korkojennousulta ja millä tavoin? Tutkimuksen alaongelmina tutkitiin erilaisten muuttujien vaikutuksia korkosuojaustuotteen valintaan ja syitä miksi asiakas jättää suojautumatta koronnousulta. Alaongelmana oli myös tutkia asiakkaiden valitsemia korkovaihtoehtoja.

Tutkimus oli luonteeltaan kvantitatiivinen kyselytutkimus ja se toteutettiin ajanjaksolla 26.11.–23.12.2010. Kysely oli täytettävänä yhteensä 19 pankkipäivää ja sitä jakoivat Nordea Pankki Suomi Oyj:n Aleksanterinkatu viiden henkilökohtaiset pankkineuvojat ja neuvontapalvelun henkilöt. Kyselylomake oli huolellisesti



suunniteltu virhevastauksien ehkäisemiseksi, ja se esitettiin yhdellä koehenkilöllä. Kysely suunniteltiin sivun mittaiseksi ja mahdollisimman yksinkertaiseksi täyttää. Kyselylomakkeessa (LIITE 1) oli yhteensä 11 kysymystä, joiden alkupää koostui vastaajien taustatiedoista, keskiosuus asuntolainan tiedoista ja loppuosa korkoriskistä. Kysymykset suunniteltiin yhteistyössä case-yrityksen kanssa.

Täytettyjä kyselylomakkeita saatiin yhteensä 11 kappaletta, joista 1 oli hylättävä puutteellisten vastaustietojen takia. Kyselylomakkeiden vastaukset taulukoitiin ja niistä muodostettiin erilaisia kuvioita kuvaamaan kyselystä saatuja tuloksia. Kyselyn otoskoko 26.11.–23.12.2010 oli 42 henkilöä, joten vastausprosentiksi tuli 23,8 % ja hylkäämisprosentiksi 2,38 %.

Tutkimuksen validiutta eli pätevyyttä mitataan vastausprosenttien avulla. Pätevyyden avulla nähdään tutkimuksen pätevyys ja yleistettävyyys. Tutkimuksen vastausprosentiksi saatiin edellä mainittu 23,8 %, mikä oli melko hyvä. Muuttujien validiutta mitattiin huolellisesti ja oikein, sillä asuntolaina-asiakkaiden todelliset mielipiteet saatiin esille ja kyselyn tuloksista nousi selkeitä vastauksia. Kyselyyn vastanneet henkilöt olivat vastanneet jokaiseen kohtaan selkeästi ja osa oli myös kirjoittanut avoimiin kenttiin vastauksia.

Tutkimuksen reliaabelius eli luotettavuus varmistettiin kyselylomakkeen huolellisella suunnittelulla. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa mittarin huolellinen suunnittelu lisää tutkimuksen luotettavuutta. Kyselylomakkeen suunnitteluun käytettiin aikaa ja sitä testattiin, jotta kyselyyn osallistuvilta henkilöiltä saadaan tuloksia, jotka eivät ole sattumanvaraisia. Luotettavuutta on myös pyritty lisäämään sillä, että kyselylomakkeesta on tehty helppo täyttää ja vastausvaihtoehdot ovat selkeitä.

#### 4.6 Aineiston analyysi ja tulokset

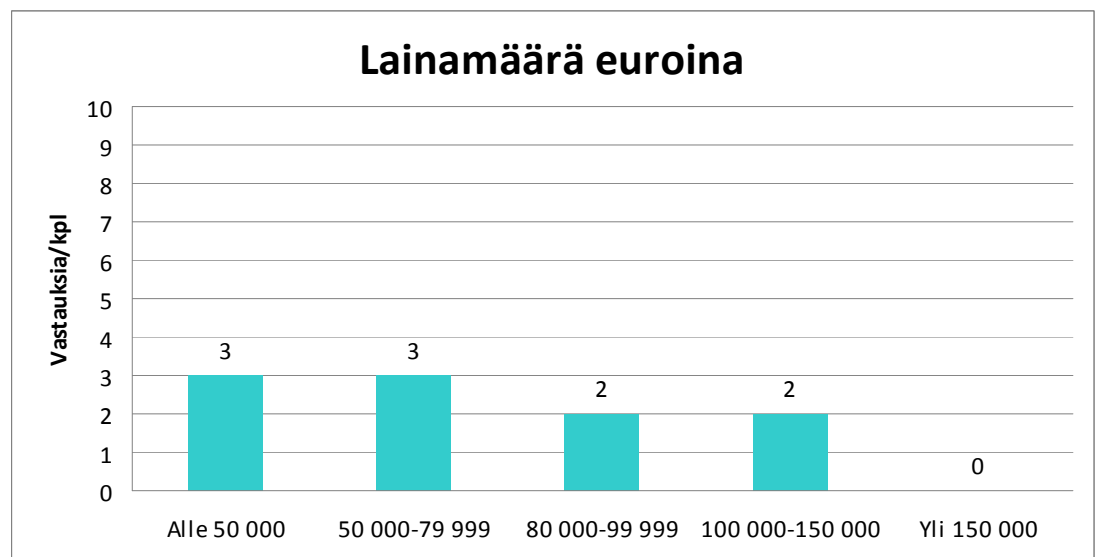
Aineiston tulokset ja analysointi on jaettu kolmeen eri osa-alueeseen. Ne jakautuvat kyselyn kysymysten kategorioiden mukaisesti ja ovat taustamuuttuja-, asuntolaina- ja korkoriskitiedot.

### *Taustamuuttujatiedot*

Perusmuuttujien vastauksista selvisi, että suurin osa eli 60 % vastaajista oli 35–49-vuotiaita. Yksikään nuori 18–24-vuotias asuntolaina-asiakas ei vastannut kyselyyn. Jos tarkastelemme, kuinka suuri osa vastaajista on 35–64-vuotiaita, tulokseksi saadaan jopa 80 % vastaajista. Hieman suosiota saivat myös ikäluokat 25–43 vuotta ja yli 64 vuotta. Sukupuolten välisessä vertailussa ero niiden välillä ei ole merkittävän suuri, sillä 60 % vastaajista oli miehiä ja 40 % naisia.

### *Asuntolainatiedot*

Kuvio 11 näyttää euromääräisten lainamäärien jakautumisen vastaukset. Vastauksia tuli melko tasaisesti vaihtoehtojen kesken.

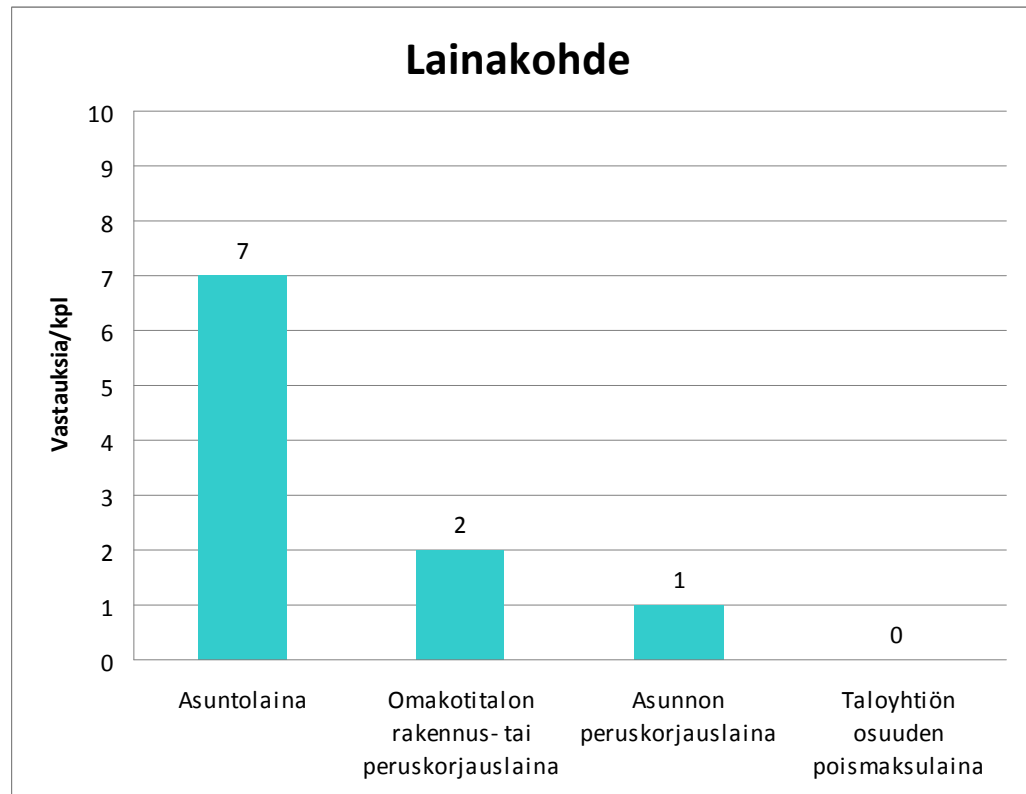


KUVIO 11. Lainamäärä euroina

Vastausvaihtoehtoista ainoastaan yli 150 000 euron lainaa ei ollut kellään. Alkupään pienet lainamäärät olivat suosituimpia kuin suuremmat lainat, vaikka suosioiden jakautumisessa ei ole radikaalia eroa. Kuvion 11 mukaan alle 80 000 euron lainoja oli vastaajista 60 %:lla eli yhteensä kuudella (6) kappaleella vastaajista. 40

%:lla vastaajista taas oli hieman suurempia eli 80 000–150 000 euron suuruisia lainoja.

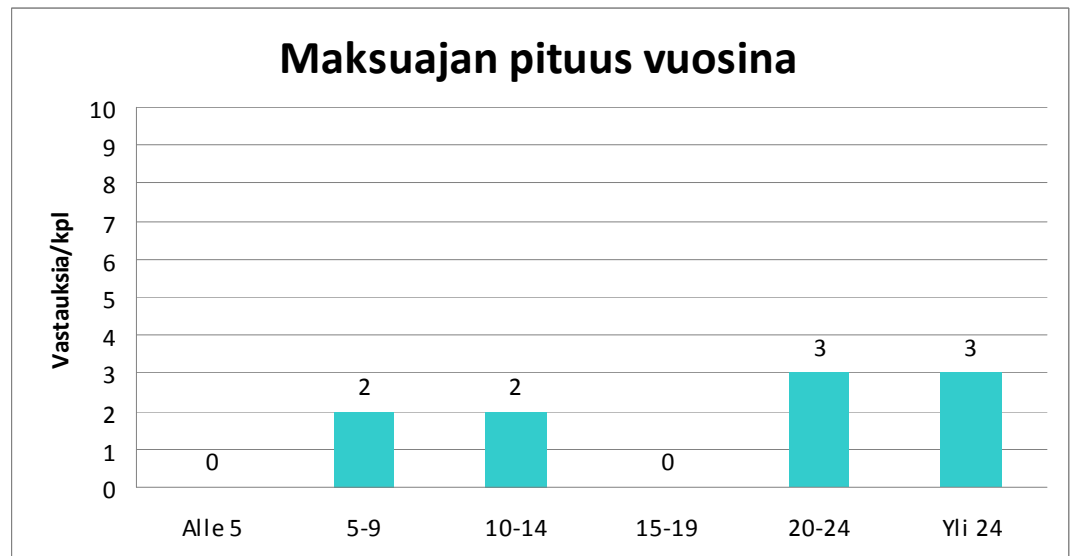
Lainakohteen valinnan kuvio 12 osoittaa selkeästi lainakohteiden jakauman. Yli-voimaisesti suosituin vastausvaihtoehto eli asuntolaina sai jopa 70 % vastauksista.



KUVIO 12. Lainakohde

Yleisin lainakohde oli siis asunnon, omakotitalon tai vapaa-ajan asunnon hankinta omaksi, asumisoikeusasunnoksi, osaomistusasunnoksi tai sijoituskohteeksi. Myös omakotitalon tai asunnon peruskorjausta varten otettu laina on melko yleinen, ja 30 %:lla vastaajista laina oli otettu näitä toimenpiteitä varten. Vastaajien joukossa ei ollut taloyhtiön lainaosuuksien poismaksajia.

Maksuajan pituutta kuvaava kuvio 13 osoittaa, että alle 5 vuoden ja 15–19 vuoden maksuajat olivat harvinaisempia. Pitkät maksuajat eli 20–24-vuotta olivat suosituimpia ja toiseksi suosituimpia lyhyehköt 5–14 vuoden maksuajat. Jopa 60 %:lla vastaajista laina-aika oli 20–24 vuotta ja 40 %:lla 5–14 vuotta.



KUVIO 13. Maksuajan pituus

Lainan lyhennystavoista annuiteettilyhennys oli selkeästi suosituin vastaajien keskuudessa, ja jopa 80 % vastaajista vastasi käyttävänsä kyseistä lainan lyhennysmenetelmää. Myös kiinteä tasaerä sai 20 % vastaajan suosion. Yksikään vastaaja ei käyttänyt tasalyhennysmenetelmää lainan lyhennystapana.

### *Korkoriskitiedot*

Tärkein kyselyn osuus painottui korkoriskiin ja siihen, ovatko asiakkaat suojautuneet sen varalta. Seuraavaksi käsitellään asiakkaiden vastauksia ja heidän mielipiteitään asiasta.

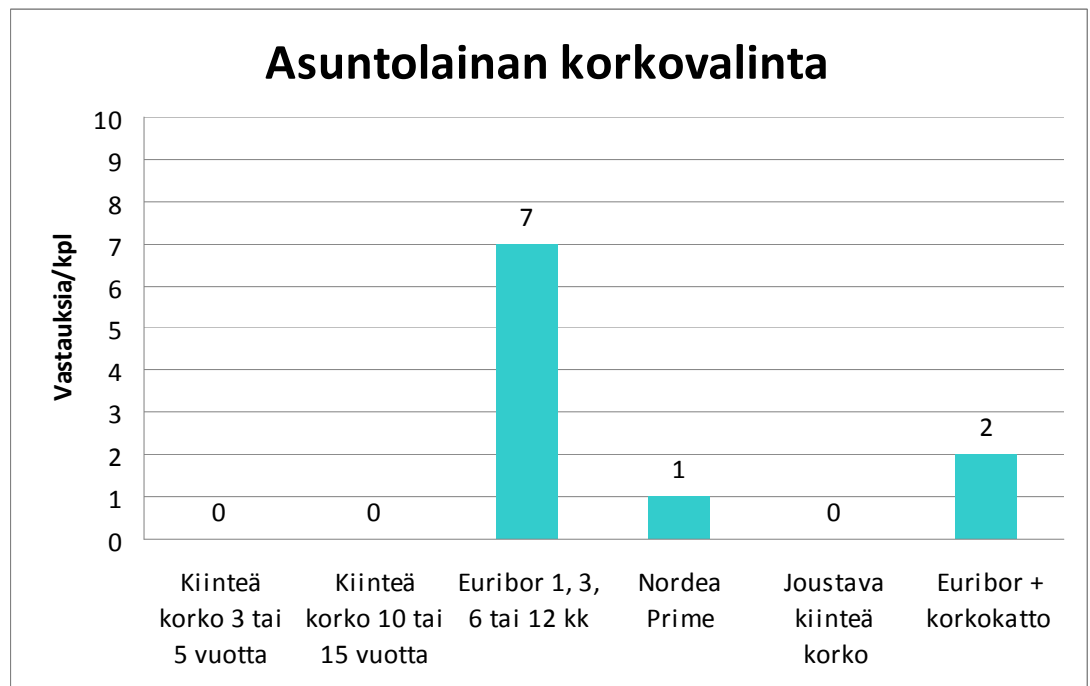
Kuviossa 14 tarkastellaan, ovatko asiakkaat tietoisia korkoriskistä ja sen vaikutuksista. Vastaajista yksikään ei ollut valinnut, ettei tiedä korkoriskistä ja sen vaikutuksista, joten asiakkaat ovat tietoisia siitä valitessaan lainansa korkovaihtoehtoja ja mahdollisia suojaustuotteita sille.



KUVIO 14. Asiakkaiden tietoisuus korkoriskistä

Kuvion 14 mukaan 80 % vastaajista on saanut pankilta tietoa asiasta ja 20 % ottanut asiasta selvää itse. Selvää ottaneiden avoimeen vastauskenttään saatiin tiedonlähteeksi internet. Kukaan vastaajista ei ollut myöskään vastannut vaihtoehtoa, ettei usko korkojen nousevan, mikä kertoo asiakaskunnan valveutuneisuudesta tulevaa korkojen nousua kohtaan.

Kuvio 15 erottelee eri vastausvaihtoehdot asuntolainan korkovalintoihin liittyen. Jopa 70 % vastaajista on valinnut Euribor-koron 1, 3, 6, tai 12 kuukauden jaksoina. Myös Euribor + korkokatto sai toiseksi eniten eli 20 % vastaajien suosiosta. Yhdelläkään vastaajista ei ollut käytössään Kiinteää korkoa edes lyhyemmille 3 tai 5 vuoden jaksoille. Joustava kiinteä korko ei ollut myöskään suosittu. Nordea Prime oli 10 %:lla vastaajista käytössä.



KUVIO 15. Asuntolainan korkovaihtoehto

Kuvio 16 havainnollista asiakkaiden olivat vastauksia korkosuojauskeinosta, joka heillä on itsellään käytössään. 20 %:lla vastaajista on käytössään Korkokatto, mikä saatiin myös edellisestä korkovaihtoehdon valintakaaviosta (KUVIO 15) selville. 30 % vastaajista käyttää suojauskeinonaan puskurirahastoa, eli säästöjä, jos mahdollinen korkojen nousu aiheuttaa maksuerien kasvua. 50 % vastaajista ei ole lainkaan suojautunut korkojen nousulta, vaikka kaikki olivat kuitenkin saaneet tietoa korkoriskistä joko pankilta tai hankkineet tietoa itse.



KUVIO 16. Asiakkaan käytössä oleva korkovalinta

Sytä siihen, ettei asiakas ole suojautunut koronnousulta ovat muun muassa se, että 40 % vastaajista, jotka eivät ole suojautuneet koronnousulta, seuraavat taloustilannetta aktiivisesti ja toimivat tarvittaessa sen muutoksien mukaan hyvissä ajoin. Yhdellä vastaajista jäljellä oleva laina-aika, 2–3 vuotta, ja lainan suuruus olivat niin pieniä, ettei laina aiheuttaisi merkittävää korkoriskiä asiakkaalle.

Kuvio 17 havainnollistaa, mikä annetuista vastausvaihtoehdoista olisi asiakkaan mielestä paras suojaamaan korkojennousulta. Vastausvaihtoehdot ovat yllättäviä, sillä 80 % vastaajista valitsi parhaaksi suojausvaihtoehdoksi korkojennousua vastaan Korkokaton. Vastaus on yllättävä siinä mielessä, että vain 20 % vastaajista oli kuitenkin valinnut omaa lainaansa suojaamaan korkokaton. Tämä voi johtua siitä, että monella lainamäärä ei ole enää suuri ja maksuaikaa ei ole paljon jäljellä, joten suojautumatta jättäminen ei tällöin altista kovalle riskille.



KUVIO 17. Asiakkaan mielestä paras suojautumisvaihtoehto

20 % vastaajista oli valinnut parhaiten suojaavaksi vaihtoehdoksi säästöt eli niin sanotun puskurirahaston. Eräs vastaajista oli sitä mieltä, että vaikka hän käyttää itse suojautumiskeinona puskurirahastoa, silti paras suojautumisvaihtoehto korkojennousua vastaan on Korkokatto. Vastauksista ei ilmennyt muuta suojautumiskeinoa korkojennousua vastaan eikä myöskään kiinteä korko ollut suosiossa, mikä huomattiin jo kuviossa 16 tarkasteltaessa vastaajien korkovalintoja.



Kuvio 18 kuvaa sitä, saako asiakas mielestään tarpeeksi tietoa itse pankilta korkoriskistä asuntolainaneuvottelussa käydessään. Vastaus on lähes yksimielinen eli 90 % vastaajista oli sitä mieltä, että pankista saa tarpeeksi tietoa asiasta. Kaksi vastaajista oli ilmoittanut avoimessa kohdassa saavansa tietoa pankista henkilökohtaiselta pankkineuvojaltaan.

Vain yksi vastaaja kertoi, ettei osaa sanoa, onko saanut tarpeeksi tietoa. Pankki antaa siis asiakkailleen tarpeeksi tietoa aiheesta, mikä tuli myös esille kuviossa 15, jossa tarkasteltiin onko asiakas tietoinen koronnousun riskeistä ja mistä hän on saanut tiedon. Samassa kuviossa 80 % koki saaneensa pankilta tietoa aiheesta.



KUVIO 18. Saiko asiakas pankista tarpeeksi tietoa korkoriskistä?

Case-yritys Nordea Pankki huolehtii siis hyvin asiakkaan korkoriskitietoudesta. Yksikään vastaaja ei vastannut, ettei ole saanut tarpeeksi tietoa.

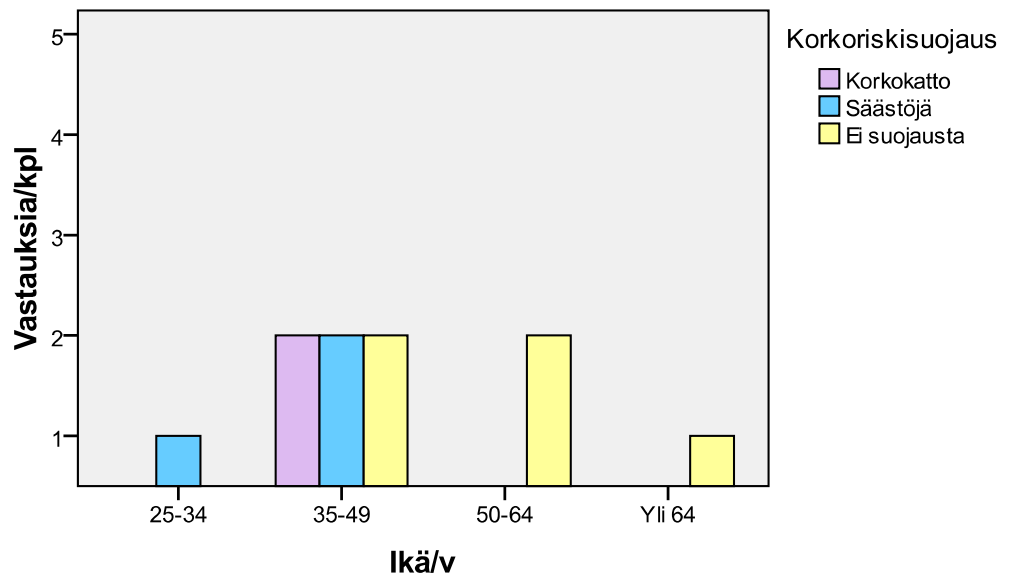
#### 4.7 Johtopäätökset

Johtopäätöksenä voidaan todeta Nordea Pankki Suomi Oyj:n asiakkaiden olevan hyvin tietoisia korkoriskistä ja sen vaikutuksista. Tietoa aiheesta he saavat pankista ja etenkin henkilökohtaiselta pankkineuvojaltaan tai vaihtoehtoisesti ottamalla itse selvää esimerkiksi internetistä. Suosituin korkovaihtoehto asiakkaiden keskuudessa on Euribor Korkokatolla tai ilman.

Nordea Pankki Suomi Oyj:n keskiverto asuntolaina-asiakas on 35–49-vuotias mies, jolla on alle 80 000 euroa lainaa. Suosituin lainakohde on omistus-, sijoitus-, asumisoikeus-, osaomistus-, vapaa-ajan asunnon tai omakotitalon hankinta. Maksuajan pituudeksi Nordean asuntolaina-asiakas valitsee usein pitkän maksuajan eli yli 20 vuotta. Lainan lyhennystavoista ylivoimaiseksi suosikiksi nousi annuiteetti-lyhennys. Korkovaihtoehtoista ehdoton suosikki oli 1, 3, 6, tai 12 kuukauden Euribor tai Euribor Korkokaton kanssa.

Kuvio 19 esittelee, onko vastaajan iällä vaikutusta siihen, valitseeko hän korkorisikisuojaustuotteen vai ei. Kuviosta 19 voimme päätellä nuorempien asuntolaina-asiakkaiden käyttävän suojauskeinonaan henkilökohtaisia säästöjä, kun taas vanhemmat henkilöt eivät useammin käytä suojasta lainkaan. Korkokattoa käyttävät ainoastaan 35–49-vuotiaat. Iällä voidaan siis katsoa olevan merkitystä siihen, valitseeko asiakas korkosuojaustuotteen suojaamaan omaa asuntolainansa.

### Vastaajan iän vaikutus korkosuojaustuotteen valintaan

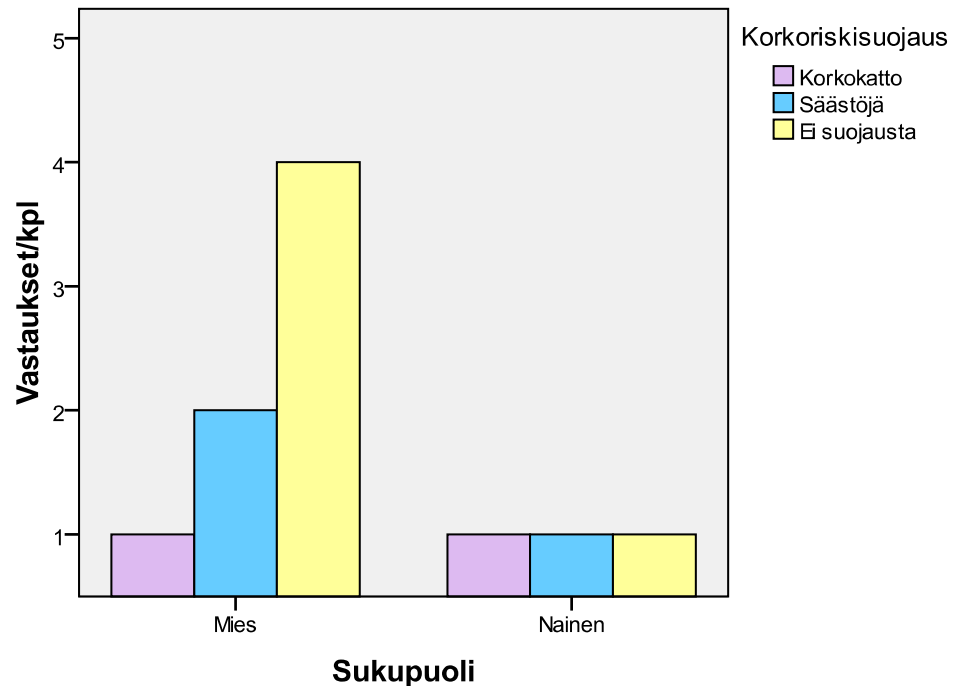


KUVIO 19. Iän vaikutus korkosuojaustuotteen valintaan

Korkoriskiltä suojautumiskeinoista Nordean asiakkailla on iästä huolimatta käytössään ensisijaisesti puskurirahasto tai Korkokatto. Puolella asuntolaina-asiakkaista ei kuitenkaan ole käytössään lainkaan korkoriskiltä suojaavaa keinoa, sillä osalla on lyhyt laina-aika ja osa ottaa itse aktiivisesti selvää markkinatilanteesta ja toimii silloin kun tilanne sitä vaatii. Asiakkaiden mielestä paras korkosuojaustuote on ylivoimaisesti Korkokatto, mutta kuitenkin vain 20 % vastaajista käyttää itse tuotetta suojaamaan lainaansa.

Kuvio 20 havainnollistaa vastaajien sukupuolen merkityksen siihen, valitseeko asiakas korkosuojaustuotetta lainalleen. Kuviota tulkitessa täytyy muistaa miesvastaajia olleen 6 kappaletta ja naisia 4. Kuviosta 20 voidaan kuitenkin päätellä miesten todennäköisemmin jättävän suojautumatta korkoriskiltä.

### Vastaajan sukupuolen vaikutus korkosuojaustuotteen valintaan



KUVIO 20. Sukupuolen vaikutus korkosuojaustuotteen valintaan

Nordea Pankin asuntolaina-asiakkailla on useimmilla käytössään annuiteettilyhennystapa. Korkojennousu näkyy annuiteetilainassa heti sen maksuerissä. Vellallisen laina-ajan pituus on kuitenkin sama, eikä laina-aika voi venyä useilla vuosilla. Maksuerien mahdollinen kasvu taas saattaa aiheuttaa asuntolaina-asiakkaalle talouden kiristymistä. Etenkin jos asiakkaan laina on sidottu nopealiikkeiseen Euriboriin, sen muutokset näkyvät lainan maksuerissä nopeasti.

Tutkimus onnistui melko hyvin, vaikka ajankohta sen toteuttamiselle olisi voinut olla aikaisemmin syksyllä, jolloin asuntolainaneuvotteluiden määrä olisi ollut korkeampi ja tutkimustuloksia olisi saatu enemmän. Kyselyn validius oli kuitenkin hyvä ja tuloksista nousi eri kysymysten kohdalla samoja vastauksia, mikä tarkoittaa vastaajien vastanneen kysymyksiin huolellisesti. Saadut tulokset eivät olleet siis sattumanvaraisia.

Tutkimuksen avulla saatiin kuitenkin selville hyviä tuloksia, ja ne antavat case-yritys Nordea Pankki Suomi Oyj:lle hyödyllistä tietoa. Tulosten avulla Nordea pystyy ennakoimaan asiakkaidensa valintoja yhä enemmän ja kohdentamaan suojaustuotteidensa markkinointia. Nordea Pankki tietää myös toimineensa tehokkaasti ja antaneensa tarpeeksi tietoa korkoriskistä ja sen vaikutuksista asiakkaalleen. Myös heidän hyvin markkinoitu tuotteensa Korkokatto on hyvin asiakkaiden tietoudessa ja näyttäytyy vastauksissa asiakkaiden mielestä parhaimpana suojautumisvaihtoehtona asuntolainalle.

Tutkimuksen yhteydessä nousi jatkotutkimusehdotuksena kvalitatiivinen tutkimus samasta aiheesta. Tutkimuksessa haastateltaisiin pelkkiä henkilökohtaisia pankkineuvojia eri konttoreista. Näillä haastatteluilla saataisiin vahvistusta niihin vastauksiin, joita tässä tutkimuksessa saatiin selville.

## 5 YHTEENVETO

Markkinakorot ovat historiallisen alhaisella tasolla, joten niiden nousu on tulossa ennemmin tai myöhemmin. Korkojen nousu vaikuttaa asuntovelallisen käytettävissä oleviin tuloihin ja heikentää heidän maksuvalmiuttaan. Markkinakatsaukset ovat antaneet jo keväästä 2010 vihjeitä korkotason nousevasta kehityssuunnasta. Valtaosa Suomen talouden asiantuntijoista arvioi Euroopan keskuspankin koronnousun alkavan aikaisintaan loppuvuonna 2011. Nyt olisi siis hyvä hetki suojautua sitä vastaan.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli saada selville Nordea Pankki Suomi Oyj:n asuntolaina-asiakkaiden tietoisuus korkoriskistä ja ovatko he myös suojautuneet siltä. Työn teoriaosuus koostui pankista asuntolainan rahoittajana ja koron määräytymisperusteista sekä case-yrityksen tiedoista. Työn empiriaosuus koostui kyselytutkimuksesta, joka toteutettiin aikavälillä 26.11.–23.12.2010. Tutkimuksen tarkoituksena oli saada tietoa Nordea Pankki Suomi Oyj:n Lahden Aleksanterinkatu 5 asuntolaina-asiakkaiden korkoriskiltä suojautumisesta.

Pankkitoiminnan ydin muodostuu rahoituksen välityksestä, jossa on aina olemassa tarvitsijoita ja sijoittajia. Pankkien perustehtäviä ovat silti anto- ja ottolainaus eli tallettaminen ja sijoittaminen. Pankkien välinen kilpailu on kiristynyt, ja ne kilpailevat keskenään kannattavista asiakkuuksista. Asuntolaina-asiakas on pankille hyvä asiakas, sillä asiakas maksaa pankille luotosta korkoja ja keskittää asiointinsa usein sinne, mistä asuntolaina on otettu. Suomalaisten uusien asuntoluottojen kanta kasvoi 7 % vuodesta 2009 vuoteen 2010. Asuntolainojen käyttötarkoitukset ovat useimmiten ensiasunnon hankinta, asunnon vaihto tai asunnon peruskorjaus.

Korko on korvaus, jonka lainanottaja maksaa lainanantajalle käyttöön saadusta vieraasta pääomasta. Se on siis lainanantajalle maksettava rahan hinta perustuen aikaan, jolloin raha ei ole lainanantajan käytössä. Suomessa käytetään yleisesti saksalaista korkoajan laskentatapaa eli korkokuukaudessa on 30 päivää ja korkovuodessa 360 päivää. Lainan todellinen vuosikorko saadaan laskettua siten, että koron lisäksi otetaan huomioon myös kaikki muut kustannukset, joita lainasta

aiheutuu. Lainatarjouksessa on tärkeää ottaa huomioon todellisen vuosikoron lisäksi myös korkomarginaali, joka on pankkien itse päätettävissä oleva asiakaskohdainen prosentti. Lainaan on mahdollista valita kahdenlaisia korkovaihtoehtoja, joita ovat kiinteät ja vaihtuvat korot.

Korkoriski on tilanne, joka syntyy, kun korkotasoa on joko hyvin alhainen tai korkea. Korkoriski on koron muutosten aiheuttamaa epävarmuutta tuotoista ja kustannuksista. Markkinakorkojen muutokset näkyvät velallisen tilanteessa luotonhoitokustannuksissa ja lainan maksuerissä. Korkojen muutosten aiheuttamalta epävarmuudelta ja riskiltä voidaan kuitenkin suojautua erilaisia keinoja hyödyntäen. Nämä keinot ovat korkokatto, henkilökohtaiset säästöt tai kiinteä korko, lainaturva tai lainan puolittaminen kiinteään ja vaihtuvaan korkoon. Vaihtuvakorkoinen eli euribor- tai primekorkoon sidottu laina on hyvin altis korkomuutoksille, kun taas kiinteäkorkoinen laina antaa suojan koronnousua vastaan. Kiinteäkorkoisen vaihtoehdon valitseva velallinen ei kuitenkaan hyödy korkojen laskusta lainkaan. Suositus on että alhaisen korkotason aikana olisi hyvä käyttää kiinteää korkoa ja korkojen korkean tason hetkenä vaihtuvaa korkoa.

Nordea Pankki Suomi Oyj:n tuotteet liittyvät pankki- ja vakuutustoimintaan sekä varallisuudenhoitoon. Nordea on konserni, joka noteerataan pörsseissä ja sen kolme suurinta osakkeenomistajaa ovat Sampo Group, Ruotsin valtio ja Nordea Danmark-fonden. Nordean hallituksen puheenjohtaja on Hans Dalborg ja konserninjohtaja Christian Clausen. Nordealla on 10 miljoonaa asiakasta ja noin 1 400 konttoria. Sen markkina-asema on vahva ja sen tavoitteena on olla vahva eurooppalainen pankki, joka luo merkittävää arvoa asiakkailleen ja omistajilleen.

Opinnäytetyön kyselytutkimukseen saatiin Nordea Pankki Suomi Oyj:n asuntolaina-asiakkailta 11 vastausta, joista 1 hylättiin puutteellisten vastausten vuoksi. Kyselyn vastaukset taulukoitiin ja niistä muodostettiin kuvaajia havainnollistamaan tuloksia. Kyselyn vastausprosentiksi saatiin melko korkea 23,8 %. Tutkimuksen reliabelius varmistettiin kyselylomakkeiden huolellisella suunnittelulla ja validius toteutui hyvän vastausprosentin johdosta ja siitä, etteivät tulokset olleet sattumanvaraisia. Kysely olisi ollut parempi toteuttaa syksyllä, jolloin potentiaalisia vastaajia asioi konttorissa enemmän kuin joulun alla.

Tuloksiksi saatiin Nordea Pankki Suomi Oyj:n asuntolaina-asiakkaiden olevan hyvin tietoisia korkoriskistä ja sen vaikutuksista. He saavat siitä hyvin tietoa pankista ja etenkin henkilökohtaisilta pankkineuvojiltaan. Korkovaihtoehtoista suosituin oli ehdottomasti Euribor korkokatolla tai ilman. Nordean keskiverto asuntolaina asiakas on 35–49-vuotias mies, jolla on alle 80 000 euroa asuntolainaa. Lainakohde on yleensä oman asunnon hankinta tai peruskorjaus ja lainan lyhennystapana käytetään annuiteettilyhennystä.

Vastaajan iällä huomattiin olevan vaikutusta siihen, suojautuuko asiakas korkoriskiltä vai ei. Nuoremmat asuntolaina-asiakkaat käyttävät usein suojauskeinona henkilökohtaisia säästöjä, kun taas vanhemmat henkilöt jättävät suojautumatta. Iästä riippumatta puolet asuntolaina-asiakkaista ei suojaudu lainkaan korkoriskiltä. Suosituin suojautumiskeino on puskurirahasto tai Korkokatto. Myös sukupuolella on hieman merkitystä suojaustuotteen valintaan. Tulokseksi saatiin miesten hieman todennäköisemmin jättävän kokonaan suojautumatta korkoriskiltä. Tutkimuksen avulla saatiin case-yritykselle hyödyllistä tietoa sen asuntolaina-asiakkaiden korkoriskitietouden tasosta ja siitä, mitkä tekijät valintoihin mahdollisesti vaikuttavat.



## LÄHTEET

Painetut lähteet:

Anttila, P. 2006. Tutkiva toiminta ja ilmaisu, teos, tekeminen. Hamina: Akatiimi Oy.

Alhonsuo, S., Nisén, A & Pellikka, T. 2009. Finanssitoiminnan käsikirja. Helsinki: Hakapaino Oy.

Juntto, A. 2008. Asumisen muutos ja tulevaisuus. Helsinki: Edita Prima Oy.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2001. Tutki ja kirjoita. 6.-7. painos. Vantaa: Tummavuoren kirjapaino Oy.

Kontkanen, E. 2009. Pankkitoiminnan käsikirja. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy.

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. Toinen, uudistettu painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Numminen, A. 2010. Onko koronnousuun varauduttu? Ajassa 2/2010, 30–31.

Ruuskanen, O. 2009. Pankkikriisit - syyt, seuraukset sekä kriisien hallinta. Helsinki: Yliopistopaino.

Tuhkanen, J. 2006. Korkokäsikirja sijoittajalle ja lainanottajalle. Helsinki: Edita Prima Oy.

Wuolijoki, S. 2003. Hyvä pankki- ja vakuutustapa. Saarijärvi: Gummerus Kirjapaino.

## Elektroniset lähteet:

e-conomic. 2010. Korko – Mitä tarkoittaa korko? e-conomic Sverige AB [viitattu 13.12.2010]. Saatavissa:

<http://www.e-conomic.fi/kirjanpito-ohjelma/sanakirja/korko>.

Finanssialan keskusliitto. 2004. Hyvä pankkitapa. Päivitetty 7.9.2004 [viitattu 17.11.2010]. Saatavissa:

<http://www.fkl.fi/modules/system/stdreq.aspx?P=2412&VID=default&SID=322368985827075&S=2&A=closeall&C=27997>.

Finanssialan keskusliitto. 2009. Rahoitusmarkkinat. Päivitetty 18.12.2009 [viitattu 15.11.2010]. Saatavissa:

<http://www.fkl.fi/modules/system/stdreq.aspx?P=2324&VID=default&SID=890449896018927&S=2&A=closeall&C=33467>.

Hurri, J. 2010. Velkaloukku napsahti jo kiinni. Taloussanomat 6.10.2010 [viitattu 6.10.2010]. Saatavissa:

<http://www.taloussanomat.fi/raha/2010/10/06/velkaloukku-napsahti-jo-kiinni/201013783/139>.

Kauppalehti. 2010a. Korko: Nordea Prime [viitattu 24.11.2010]. Saatavissa:

[http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/korot/korko.jsp?intid=KOR\\_PRIMER&days=max&x=20&y=8](http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/korot/korko.jsp?intid=KOR_PRIMER&days=max&x=20&y=8).

Kauppalehti. 2010b. Korko: Euribor 12 kk [viitattu 24.11.2010]. Saatavissa:

[http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/korot/korko.jsp?intid=KOR\\_EUR12M&days=max&x=19&y=12](http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/korot/korko.jsp?intid=KOR_EUR12M&days=max&x=19&y=12).

Kohn, D.L. 2010. Focusing on Bank Interest Rate Risk Exposure. Board of Governors of the Federal Reserve System. Päivitetty 29.1.2010 [viitattu 21.12.2010]. Saatavissa:

<http://www.federalreserve.gov/newsevents/speech/kohn20100129a.htm>.

Koskinen K. & Putkuri, H. 2008. Viitekorkojen merkitys lainanottajalle. Euro & talous 29.5.2008 [viitattu 24.11.2010]. Saatavissa:

[http://www.bof.fi/NR/rdonlyres/C119313C-2DD6-4490-B389-A338576D44E9/0/08et2\\_KimmoKoskinenHannaPutkuri.pdf](http://www.bof.fi/NR/rdonlyres/C119313C-2DD6-4490-B389-A338576D44E9/0/08et2_KimmoKoskinenHannaPutkuri.pdf).

Kuluttajavirasto. 2010. Kiinteä korko ei muutu eikä jousta. Kuluttajavirasto 20.10.2010 [viitattu 9.12.2010]. Saatavissa:

<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/talous-ja-velkaneuvonta/luotot/lainaturva/kiinteä-korko/>.

Lähteenmäki, A. 2009. Korkokaton myyntiprosessin nykytila ja sen kehittäminen – Case Nordea Pankki Suomi Oyj. Leppävaara: Laurea-ammattikorkeakoulu [viitattu 15.11.2010]. AMK-opinnäytetyö. Saatavissa:

[http://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/3846/lahteenmaki\\_annamaija.pdf?sequence=1](http://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/3846/lahteenmaki_annamaija.pdf?sequence=1).

Nordea Pankki Suomi Oyj. 2010a [viitattu 4.10.2010]. Saatavissa:

<http://www.nordea.com/49112.html>.

Nordea Pankki Suomi Oyj. 2010b. Intranet [viitattu 18.10.2010]. Saatavissa Nordea Suomi Oyj:n Intranetissä:

[https://intservices.sed1.root4.net/portal/internalportal/appmanager/nordeaportal/desktop?\\_nfpb=true&\\_pageLabel=dl\\_page\\_home](https://intservices.sed1.root4.net/portal/internalportal/appmanager/nordeaportal/desktop?_nfpb=true&_pageLabel=dl_page_home).

Rantala, K. 2009. Asuntolainan takaisinmaksukyvyyn riskien kartoitus. Leppävaara: Laurea-ammattikorkeakoulu, Liiketalouden koulutusohjelma [viitattu 15.11.2010]. AMK-opinnäytetyö. Saatavissa:

<http://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/3836/Microsoft%20Word%20-%20Asuntolainan%20takaisinmaksukyvyyn%20riskien%20kartoitus.pdf?sequence=1>.

Realia Group Oy. 2010. Markkinakatsaus kesä 2010 [viitattu 22.11.2010]. Saatavissa: [http://www.realiagroup.fi/data/attachments/Markkinakatsaus1\\_2010.pdf](http://www.realiagroup.fi/data/attachments/Markkinakatsaus1_2010.pdf).

Siivonen, J. 2010. Lainakorot matalia vielä yli vuoden. YLE Uutiset 15.11.2010 [viitattu 15.11.2010]. Saatavissa: [http://yle.fi/uutiset/talous\\_ja\\_politiikka/2010/11/lainakorot\\_matalia\\_vielä\\_yli\\_vuoden\\_2141141.html](http://yle.fi/uutiset/talous_ja_politiikka/2010/11/lainakorot_matalia_vielä_yli_vuoden_2141141.html).

Suomen Hypoteekkiyhdistys. 2010. Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2010 [viitattu 22.11.2010]. Saatavissa: [http://www.hypo.fi/files/Asuntomarkkina-analyysi%20Q3-2010\\_03092010.pdf](http://www.hypo.fi/files/Asuntomarkkina-analyysi%20Q3-2010_03092010.pdf).

Suomen Pankki. 2010. Korot. Suomen Pankki 2010 [viitattu 13.12.2010]. Saatavissa: <http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/kuvaus.htm>.

SVnet. 2010. Pankit ja Primekorot. SVnet 2010 [viitattu 17.12.2010]. Saatavissa: <http://www.sijoitus.org/pank.php>.

Tilastokeskus. 2010. Kotitalouksien asuntoluottokanta 76 miljardia euroa kesäkuun lopussa. Tilastokeskus 13.10.2010 [viitattu 15.11.2010]. Saatavissa: [http://tilastokeskus.fi/til/lkan/2010/02/lkan\\_2010\\_02\\_2010-10-13\\_tie\\_001\\_fi.html](http://tilastokeskus.fi/til/lkan/2010/02/lkan_2010_02_2010-10-13_tie_001_fi.html).

Työ- ja elinkeinoministeriö. 2009. Todellinen vuosikorko. Työ- ja Elinkeinoministeriö 28.2.2009 [viitattu 9.12.2010]. Saatavissa: <http://www.tem.fi/index.phtml?s=2283>.

Vehkajärvi, S. 2009. Korkokatto: turvaa omaan talouteen. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu, Matkailu-, ravitsemis- ja talousala [viitattu 15.11.2010]. AMK-opinnäyetyö. Saatavissa: [http://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/19153/jamk\\_1242391462\\_9.pdf?sequence=2](http://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/19153/jamk_1242391462_9.pdf?sequence=2).

## LIITE 1

## Kyselylomake Nordea Pankki Suomi Oyj:n asuntolaina-asiakkaille:

Hyvä vastaaja,

Olen Lahden ammattikorkeakoulun liiketalouden koulutusohjelman opiskelija Sari Heinänen. Tämä kysely liittyy opinnäytetyöhöni, jonka aihe on korkoriskiltä suojautuminen. Kysely on tarkoitettu Nordea Pankki Suomi Oyj:n Lahden Aleksanterinkatu 5:n asuntolaina-asiakkaille.

**1. Ikänne**

- ☐ 18–24  
☐ 25–34  
☐ 35–49  
☐ 50–64  
☐ Yli 64

**2. Sukupuolenne**

- ☐ Mies  
☐ Nainen

**3. Lainamääränne**

- ☐ Alle 50 000  
☐ 50 000–79 999  
☐ 80 000–99 999  
☐ 100 000–150 000  
☐ Yli 150 000

**4. Lainakohteenne**

- ☐ Omistus-, sijoitus-, asumisoikeus-,  
osaomistus-, vapaa-ajan asunnon tai  
omakotitalon hankinta  
☐ Omakotitalon rakentaminen tai peruskorjaus  
☐ Asunnon peruskorjaus  
☐ Taloyhtiön lainaosuuden poismaksaminen

**5. Maksuaikanne pituus vuosina**

- ☐ Alle 5  
☐ 5–9  
☐ 10–14  
☐ 15–19  
☐ 20–24  
☐ Yli 24

**6. Lainanne lyhennystapa**

- ☐ Annuiteetti  
☐ Tasalyhennys  
☐ Kiinteä tasaerä

**7. Oletteko tietoinen koronnousun riskeistä ja sen vaikutuksista?**

- ☐ Kyllä, olen saanut pankilta tietoa/olen  
☐ En  
☐ En usko korkojen nousevan  
☐ Olen ottanut itse selvää asiasta, miten?

**8. Asuntolainanne korkovalinta/valinnat**

- ☐ Kiinteä korko 3 tai 5 vuotta  
☐ Kiinteä korko 10 tai 15 vuotta  
☐ Euribor 1, 3, 6 tai 12 kk  
☐ Nordea prime  
☐ Joustava kiinteä korko (ei myynnissä tällä hetkellä)  
☐ Euribor + korkokatto

**9. Onko käytössänne joku seuraavista koronnousulta suojaavista keinoista?**

- ☐ Korkokatto  
☐ Säästöjä eli ns. puskurirahasto  
☐ Kiinteä korko  
☐ En ole suojautunut koronnousulta, miksi?  
☐ Muu, mikä?

**10. Mikä mielestänne suojaa asuntolaina-asiakasta parhaiten korkojen nousulta?**

- ☐ Korkokatto  
☐ Säästöt eli ns. puskurirahasto  
☐ Kiinteä korko  
☐ Muu, mikä?

**11. Saitteko mielestänne pankista tarpeeksi tietoa korkoriskistä asuntolainaneuvottelua käydessänne?**

- ☐ Kyllä, miten? \_\_\_\_\_  
☐ En osaa sanoa  
☐ En, miksi? \_\_\_\_\_

Kiitokset vastauksistanne!